URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
Biuro Gospodarki Nieruchomościami
pl. S. Starynkiewicza 7/9, 02-015 Warszawa, tel. 22 443 20 00, faks 22 443 20 02
nieruchomosci@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

GK-WO-I-BPA-72240-697-08
L.dz. 109 /2014

Warszawa, dnia 03.02.2014r.

ul. Lanciego 9
02-292 Warszawa

W związku z pismem z dnia 18 lipca 2013r. podpisanym przez Pana i innych posiadaczy segmentów znajdujących się na gruncie stanowiącym własność m.st. Warszawy, położonym w Warszawie przy **ul. Lanciego**, oznaczonym jako działka ewidencyjna nr **4/1** w obrębie 1-11-05 o powierzchni 2,1380 ha i **ul. Migdałowej 10**, oznaczonym jako działka ewidencyjna nr **4/3** w obrębie 1-11-05 o powierzchni 0,8902 ha, przekazuję poniższe informacje.

W dniu 12 marca 1997r. zostało zawarte porozumienie pomiędzy Gminą Warszawa Ursynów (której następcą prawnym jest Miasto Stołeczne Warszawa) a Spółdzielnią Budowlano – Mieszkaniową „Natolin" i Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze". W ww. porozumieniu ustalono, że SM „Przy Metrze" otrzyma od Gminy niezabudowany grunt o powierzchni około 3 ha, położony przy ul. Migdałowej, na którym zrealizuje budownictwo mieszkaniowe, zaś w zamian zrzeknie się na rzecz Gminy prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni ok. 5700 m^2, położonego przy ul. Lanciego, na którym zlokalizowana była siedziba Urzędu Dzielnicy Ursynów.

Umową zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A Nr 13556/97 z dnia 2 października 1997r., Gmina Warszawa – Ursynów oddała w dzierżawę na okres 29 lat, nieruchomość gruntową, stanowiącą działki ewidencyjne nr 4/1 i 4/3 w obrębie 1-11-05 o łącznej powierzchni 30.282 m^2, na rzecz SM „Przy Metrze".

Mając prawo do gruntu, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze" wybudowała budynki mieszkalne na działkach ewidencyjnych nr 4/1 i 4/3, a następnie wystąpiła do Urzędu Gminy Warszawa - Ursynów z wnioskiem o oddanie na jej rzecz ww. gruntu w użytkowanie wieczyste. Uchwałą nr 287 z dnia 25 lipca 2000r. Rada Gminy Warszawa - Ursynów zwolniła z obowiązku zbycia w drodze przetargu ww. zabudowany grunt oraz przeznaczyła go do oddania w użytkowanie wieczyste, na rzecz SM „Przy Metrze".

Następnie uchwałą nr 10/2002 z dnia 16 czerwca 2002r. Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze" został dokonany podział ww. Spółdzielni. Z jej zasobów utworzona została Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa II". Z planu podziału składników oraz praw i zobowiązań SM „Przy Metrze", będącego załącznikiem nr 3 do ww. uchwały wynika, że SM „Migdałowa II"

przejęła od SM „Przy Metrze" prawa i zobowiązania wynikające z umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997r. w stosunku do gruntu, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 4/3 w obrębie 1-11-05 o powierzchni 8.902 m^2, wraz z wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym znajdującym się na tym gruncie. Jednocześnie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa II" przejęła roszczenia wobec Miasta Stołecznego Warszawy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu wskazanego w umowie dzierżawy i przeniesienia własności wybudowanego na tym gruncie budynku.

W dniu 17 marca 2003r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa II" wystąpiła do Urzędu w Dzielnicy Ursynów o rozwiązanie umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997r., zawartej ze SM „Przy Metrze", w części dotyczącej terenu, który jest w jej posiadaniu i jednocześnie zawarcie nowej umowy na takich samych warunkach. Jednak przy rozwiązaniu takiej umowy, potrzebna jest zgoda obu stron, a więc zarówno Miasta Stołecznego Warszawy, jak i SM „Przy Metrze". Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze" przy wyrażeniu zgody na rozwiązanie umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997r. powinna złożyć oświadczenie, że zobowiązania, które wynikają z porozumienia z dnia 12 marca 1997r. pozostają przy tej Spółdzielni. Jednocześnie ww. porozumienie obejmowało zobowiązanie SM „Przy Metrze" do przekazania na rzecz Gminy Warszawa – Ursynów gruntu, będącego w jej użytkowaniu wieczystym, na terenie którego znajdowała się siedziba Urzędu m.st. Warszawy Dzielnicy Ursynów. Gmina Warszawa – Ursynów wywiązała się z zobowiązania wynikającego z tego porozumienia, natomiast Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze" nie spełniła powyższego zobowiązania i nie przekazała na rzecz m.st. Warszawy gruntu położonego przy ul. Lanciego.

Miasto Stołeczne Warszawa jako Wydzierżawiający, w oświadczeniu z dnia 24 sierpnia 2004r. wyraziło zgodę na przejście praw i obowiązków, na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa II", w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 4/3, wynikających z umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997r. Jednak warunkiem skuteczności powyższego oświadczenia było:

- poddanie się przez SM „Migdałowa II" rygorowi egzekucji w trybie przepisu art. 777 pkt 4 i pkt 5 kpc, co do obowiązku terminowego wnoszenia opłat z tytułu dzierżawy i obowiązku zwrotu przedmiotu umowy po jej wygaśnięciu,
- oświadczenie SM „Przy Metrze", iż zobowiązania wynikające z porozumienia zawartego w dniu 12 marca 1997r. pomiędzy Gminą Warszawa – Ursynów, SBM „Natolin" i SM „Przy Metrze", pozostają przy SM „Przy Metrze".

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze" powyższego oświadczenia nie zaakceptowała, w związku z czym umowa dzierżawy z dnia 2 października 1997r. nie została zmieniona.

W dniu 20 marca 2006r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa II" wystąpiła z powództwem przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa m.in. o ustalenie, że jest ona sukcesorem praw i obowiązków SM „Przy Metrze" w stosunku do działki ewidencyjnej nr 4/3 w obrębie 1-11-05. W wyniku postępowania sądowego w wyroku z dnia 7 listopada 2008r. Sygn. akt VI 371/08 Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia Wydział VI Cywilny ustalił, że SM „Migdałowa II" stała się sukcesorem praw i obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze", wynikających z umowy dzierżawy z dnia 2 października 1997r. w zakresie działki ewidencyjnej nr 4/3, co wynika z treści przepisu art. 111 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze. Przepis ten stanowi, że *„wskutek podziału spółdzielni, na powstającą spółdzielnię przechodzą z chwilą jej zarejestrowania wynikające z planu podziału składniki majątkowe oraz prawa i zobowiązania. W tym też zakresie, wierzyciele*

i dłużnicy dotychczasowej spółdzielni stają się wierzycielami i dłużnikami powstającej spółdzielni. Jednakże za zobowiązania powstałe przed podziałem spółdzielni, spółdzielnia dotychczasowa i nowo powstała odpowiadają solidarnie." Z powyższego wynika, że z chwilą wpisu SM „Migdałowa II" do Krajowego Rejestru Sądowego (4 grudnia 2002r.), przeszły na nią automatycznie prawa i obowiązki SM „Przy Metrze", wskazane w stanowiącym integralną część uchwały nr 10/2002 z dnia 16 czerwca 2002r. planie składników majątkowych oraz praw i zobowiązań wskazanych w tym dokumencie.

Mając na uwadze fakt, że zaistniała konieczność dostosowania warunków dzierżawy do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, Zastępca Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy pismem z dnia 8 maja 2012r. przekazał SM „Przy Metrze" i SM „Migdałowa II" projekt protokołu w sprawie uzgodnienia warunków zmiany umowy dzierżawy zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A Nr 13556/97 z dnia 2 października 1997r., dotyczącej gruntu stanowiącego własność m.st. Warszawy, uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr WA2M/00222009/6, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 4/1 w obrębie 1-11-05 o powierzchni 2,1380 ha, położonego przy ul. Lanciego oraz działkę ewidencyjną nr 4/3 w obrębie 1-11-05 o powierzchni 0,8902 ha, położonego przy ul. Migdałowej 10. Zmiana umowy dzierżawy powinna nastąpić w związku z wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia Wydział VI Cywilny z dnia 7 listopada 2008r. Sygn. akt VI C 371/08 oraz zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy nr 3357/2006 z dnia 30 marca 2006r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres powyżej 3 lat nieruchomości m.st. Warszawy, zmienionym zarządzeniem nr 3673/2006 z dnia 11 lipca 2006r. Podpisany protokół będzie stanowił podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, na mocy której zostanie zmieniona umowa dzierżawy zawarta w formie aktu notarialnego Rep. A Nr 13556/97 z dnia 2 października 1997r. Po podpisaniu ww. aktu notarialnego, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze" i Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa II" będą mogły ubiegać się o uregulowanie stanu prawnego przedmiotowego gruntu jako wieloletni dzierżawcy.

Zasady dotyczące zbycia nieruchomości na rzecz wieloletniego dzierżawcy regulują następujące przepisy:

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami,
- uchwała Nr XXVIII Rady m. st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m. st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Podkreślić jednak należy, że uregulowanie tytułu prawnego do nieruchomości stanowiących własność Miasta Stołecznego Warszawy może nastąpić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a zasadą jest, że nieruchomości stanowiące własność m.st. Warszawy są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Wyjątek od tej zasady stanowi przepis art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przewiduje, iż odpowiednia rada – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego w drodze uchwały może zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu, jeżeli sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę.

Ponadto, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2 załącznika do uchwały Rady m.st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004r. istnieje możliwość zwolnienia z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu, jeżeli nieruchomość sprzedawana jest na

rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę, a ponadto:

a) zabudowa nieruchomości ma charakter stały, a zagospodarowanie tej nieruchomości jest zgodne z treścią umowy, a także z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
b) wartość poniesionych przez dzierżawcę bądź jego poprzedników nakładów przewyższa wartość zajętego na ten cel gruntu,
c) wywiązuje się ze zobowiązań wobec m.st. Warszawy.

Jednocześnie informuję, że przesłanki określone w powołanym przepisie art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 5 ust. 1 pkt 2 załącznika do uchwały Rady m. st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004r. muszą być spełnione łącznie, aby m.st. Warszawa mogło odstąpić od trybu przetargowego zbycia nieruchomości. Jednakże spełnienie wszystkich ww. warunków nie oznacza, że wnioskodawcy przysługuje roszczenie, na podstawie którego Miasto Stołeczne Warszawa zobowiązane byłoby do zbycia nieruchomości stanowiącej własność m.st. Warszawy.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że niezbędne jest podpisanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze" i Spółdzielnię Mieszkaniową „Migdałowa II" protokołu w sprawie uzgodnienia warunków zmiany umowy dzierżawy zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A Nr 13556/97 z dnia 2 października 1997r., który będzie podstawą do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, na mocy której zostanie zmieniona ww. umowa. Następnie po podpisaniu aktu notarialnego, SM „Przy Metrze" i SM „Migdałowa II" będą mogły ubiegać się o nabycie przedmiotowej nieruchomości jako wieloletni dzierżawcy, a po uzyskaniu przez Spółdzielnie prawa własności działek ewidencyjnych nr 4/1 i 4/3 wraz z zabudową, będą mogły dokonać sprzedaży lokali (budynków) znajdujących się na tych gruntach. Jednak, pomimo otrzymania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze" i Spółdzielnię Mieszkaniową „Migdałowa II" ww. projektu protokołu uzgodnień, do chwili obecnej nie został on podpisany przez żadną ze Spółdzielni.

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
Izabela Budyta

Do wiadomości:
Urząd m.st. Warszawy
Biuro Gospodarki Nieruchomościami
Delegatura w Dzielnicy Ursynów
al. Komisji Edukacji Narodowej 61
02-777 Warszawa