



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. (022) 595 30 50, 595 30 51, faks (022) 595 30 52
www.um.warszawa.pl

Warszawa, dnia 27 lipca 2007 r.

KW/0913-99/MC/2006

L.dz. 725 2007

Pan Marcin Bajko

Dyrektor

Biura Gospodarki Nieruchomościami

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 31 w związku z art. 11a ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz § 22 pkt. 10 Załącznika do zarządzenia Nr 312/2007 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 roku w sprawie nadania Urzędowi m.st. Warszawy regulaminu organizacyjnego, w związku z wynikami kontroli przeprowadzonej przez Biuro Kontroli Wewnętrznej i Audytu Urzędu m.st. Warszawy w okresie od 19 grudnia 2006 r. do 30 marca 2007 r. m.in. w Delegaturze Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy w Dzielnicy Ursynów w zakresie **prawidłowości ustanowienia przez Gminę Warszawa-Ursynów prawa użytkowania wieczystego gruntów na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”**, przedstawionymi w protokole kontroli podpisanym w dniu kwietnia 2007 r., przekazuję Panu Dyrektorowi niniejsze **wystąpienie pokontrolne.**

W toku niniejszej kontroli stwierdzono, że:

- I. Gmina Warszawa - Ursynów zawarła umowę o oddanie działek gruntów w użytkowanie wieczyste, wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, z rażącym naruszeniem art. 88a ust.2-4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.).

31 października 1997 roku aktem notarialnym Rep. A. Nr 3144/97 reprezentujący Gminę Warszawa-Ursynów Wiceburmistrzowie Gminy Warszawa-Ursynów Janusz Nowak i Tomasz Grochulski zawarli z przedstawicielami SM „Przy Metrze” umowę dot. oddania w użytkowanie wieczyste terenu o powierzchni 18. 949 m², położonego przy ul. Lanciego, Belgradzkiej, Al. KEN, oznaczonego w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 7cz. z obrębu 1-11-05 oraz terenu o pow. 140. 863 m², położonego pomiędzy ulicami Belgradzką, Rosoła, Przy Bażantarni, Al. KEN, oznaczonego w ew. gruntów jako dz. ew. nr 7cz. z obrębu 1-11-09.

SM „Przy Metrze” przysługiwało, w stosunku do Gminy roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego w oparciu o art. 88a ust. 2-4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, któremu obecnie odpowiada art. 208 ust. 2-4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Art. 88a ust. 2 ustawy stanowi, iż Spółdzielniom, ich związkom, Naczelnej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynki, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków. Roszczenie przysługuje tym osobom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 80 ust. 2 i obejmuje **grunty zajęte pod budynkami oraz grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków.**

Zgodnie z art. 88a ust. 3 powołanej powyżej ustawy oddanie gruntu następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty.

✓ W oparciu o linie rozgraniczające wydane dla terenu spółdzielni przez Głównego Architekta Gminy dnia 20 grudnia 1996 roku, skorygowane dnia 20 marca 1997 roku, sporządzona została mapa do celów prawnych KEM 1.11.05-17/97, na której grunt podlegający regulacji prawnej oznaczono jako dz. nr 7/2 o pow. 19849 m2 z obrębu 1-11-05-teren położony przy ulicach: Lanciego, Belgradzkiej, Al. KEN. Dla pozostałego terenu położonego pomiędzy ulicami: Belgradzką, Rosoła, Przy Bażantarni, Al. KEN, w oparciu o linie rozgraniczające wydane przez Głównego Architekta Gminy w grudniu 1996 roku, sporządzona została mapa KEM 1.11.09-28/97, na której grunt podlegający regulacji prawnej oznaczono jako dz. ew. nr 7/7 o pow. 60640 m2 i dz. nr 7/9 o pow. 68639 m2 z obrębu 1-11-09.

✓ Ww. działki w dniu podpisania umowy z dnia 31 października 1997 roku były zabudowane 30 budynkami. Z uwagi na rozproszoną zabudowę znaczne części ww. działek nie były w ogóle zagospodarowane, co oznacza że nie były niezbędne do prawidłowego korzystania z już istniejących budynków.

Działka ew. 7/7 z obrębu 1-11-09 o pow. 60640 m2 została na wniosek spółdzielni podzielona na działki nr 7/11 oraz 7/10.

Następnie działka ew. 7/11 o pow. 52072 m2 na wniosek spółdzielni została podzielona. W wyniku podziału powstała m.in. działka ew. 7/31 o pow. **592 m2**.

Także ww. działka ew. nr 7/10 o pow. 8568 m2 na wniosek spółdzielni została podzielona. W wyniku podziału powstała m.in. działka ew. nr 7/29 o pow. **8424 m2**.

Działki ew. nr 7/29, 7/31 oraz działka ew. 6/3 z obrębu 1-11-09 (pow. 1832 m2), o której mowa w dalszej części wystąpienia, zostały następnie na wniosek spółdzielni scalone. W wyniku scalenia powstała działka ew. nr 26 o pow. 10848 m2. Na ww. działce spółdzielnia wybudowała budynek usługowo-mieszkalny, tzw. „Centrum Natolin”.

Uznanie niezabudowanych części ww. dz. ew. nr 7/7, stanowiących po podziale ww. nieruchomości działki ewidencyjne nr 7/29 i 7/31, jako gruntu niezbędnego do prawidłowego korzystania z już istniejących budynków, posadowionych na tej nieruchomości, nie zostało w żaden sposób udowodnione. Kontrolujący ustalił, że m.in. na wydzielonych dz. ew. nr 7/29 oraz 7/31 SM „Przy Metrze” wybudowała duży budynek usługowo-biurowo-mieszkalny, tzw. „Centrum Natolin”.

Uznanie niezabudowanych części ww. dz. ew. nr 7/2, stanowiących po podziale ww. nieruchomości m.in. działki ewidencyjne nr 7/6 i 7/10, jako gruntu niezbędnego do prawidłowego korzystania z już istniejących budynków, posadowionych na tej nieruchomości, nie zostało w żaden sposób udowodnione. Kontrolujący ustalił, że 23 marca 2007 roku Prezydent m.st. Warszawy (z up. Prezydenta p. Hanna Boratyńska) wydał decyzję Nr 206/A/URN/2007 w sprawie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z usługami, garażami podziemnymi na działkach ew. nr cz. 7/5, cz. 7/6, 7/10, cz. 7/11, cz. 6, 8, cz. 1/ 2 w obrębie 1-11-05 przy ul. Belgradzkiej.

Akt notarialny Rep. A nr 3144/97 z dnia 31 października 1997 roku został zawarty w imieniu Gminy Warszawa-Ursynów przez:

- Z-cę Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów Pana Zygmunta Górczyńskiego
- Z-cę Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów Pana Janusza Nowaka.

II. Przedstawiciele Miasta Stołecznego Warszawy zbyli w sposób sprzeczny z zasadą prawidłowej gospodarki nieruchomości komunalną, poprzez zawarcie umowy o oddanie gruntu niezabudowanego o pow. 1832 m² w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.

Uchwałą nr IX/58/99 z dnia 30 marca 1999 roku Rada Miasta Stołecznego Warszawy postanowiła oddać nieruchomość niezabudowaną, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 6/3 z obrębu geodezyjnego 1-11-09, stanowiącą własność Miasta Stołecznego w trybie bezprzetargowym na rzecz SM „Przy Metrze”. Nieruchomość wpisana była w księdze wieczystej KW. Nr 200880 (obecnie KW. Nr 297067).

Aktem notarialnym Rep. A. nr 9849/99 z 17 listopada 1999 roku reprezentujący Miasto Stołeczne Warszawę Wiceprezydent Wojciech Kozak oraz pełnomocnik Beata Kuźnicka zawarli z przedstawicielami SM „Przy Metrze” umowę o oddanie ww. nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Nieruchomość ta została oddana w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku, Nr 261, poz. 2603).

Art. 37 ust. 2 pkt 6 tej ustawy stanowi, iż nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia są części nieruchomości, **niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej**, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczystej osobie, która zamierza te części nabyć, **jeżeli nie mogą być zbyte jako odrębne nieruchomości**.

Biorąc pod uwagę zgromadzoną dokumentację dotyczącą postępowania w sprawie zbycia dz. ew. 6/3 oraz nieruchomości do niej przyległych, oznaczonych później w wyniku scalenia jako dz. ew. nr 26 z obrębu 1-11-09, można mieć uzasadnione podejrzenie, że zastosowane w przedmiotowej sprawie rozwiązania prawne miały na celu skuteczną próbę ominięcia zasady, zawartej w art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Stanowi ona, że nieruchomości komunalne są zbywane w drodze przetargu.

Działka ew. 6/3 została bezprzetargowo oddana na rzecz spółdzielni w celu realizacji inwestycji komercyjnej, tj. części zespołu „Centrum Natolin” o funkcji mieszkaniowo-handlowo-biurowej. Ustalono, że na potrzeby tej inwestycji z nieruchomości przyległej do dz. ew. 6/3 tj. zabudowanej dz. ew. 7/7 z obrębu 1-11-09, na wniosek spółdzielni wydzielono grunty niezabudowane, oznaczone w ewidencji gruntów jako dz. nr 7/29 i 7/31 o pow. łącznej 9016 m². Grunty te, stanowiące przed podziałem fragment ww. dz. ew. 7/7, oddano wcześniej na rzecz spółdzielni w trybie bezprzetargowym jako niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków posadowionych już na tej działce. Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako dz. ew. 7/29, będąca nieruchomością przyległą do dz. ew. 6/3, ma kwadratowy kształt o powierzchni 8424 m² oraz posiada dostęp do drogi publicznej.

Biorąc pod uwagę powyższe fakty zachodzi uzasadnione podejrzenie, że postępowanie prowadzone w sprawie zbycia gruntów oznaczonych obecnie jako dz. ew. 26 z obrębu 1-11-09 w celu umożliwienia spółdzielni posadowienia na pozyskanym bezprzetargowo gruncie dużej inwestycji komercyjnej było sprzeczne z zasadą prawidłowej gospodarki, bowiem prowadzone było w oparciu o fałszywą przesłankę, iż grunty te niezbędne są do korzystania z budynków już istniejących.

Akt notarialny Rep. A. nr 9849/99 z 17 listopada 1999 roku został zawarty w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy przez:

- Wiceprezydenta Miasta Stołecznego Warszawy Pana Wojciecha Kozaka,
- Pełnomocnika Miasta Stołecznego Warszawy Panią Beatę Kuźnicką.

III. W 1997 roku Gmina Warszawa-Ursynów zawarła ze SM „Przy Metrze” długoterminową umowę dzierżawy dot. gruntów niezabudowanych o pow. ca 30 tys. m², zezwalającą na trwałą zabudowę, umożliwiając w konsekwencji dzierżawcy zgłoszenie skutecznych roszczeń o nabycie w trybie bezprzetargowym własności nieruchomości, której wartość rynkowa w dniu podpisania ww. umowy przekraczała 10.000 000 zł.

Uchwałą nr 401 z 8 lipca 1997 roku Rada Gminy Warszawa-Ursynów zdecydowała o oddaniu w dzierżawę na okres 29 lat gruntu działek nr ew. 4/1 i 4/3 z obrębu 1-11-05 o pow. 30282 m² (teren inwestycyjny) na rzecz SM „Przy Metrze” w celu zabudowy mieszkaniowej.

Z przedłożonej kontrolującemu dokumentacji wynika, że wykonano zobowiązanie wynikające z porozumienia z dnia 12 marca 1997 roku, którego stronami były Gmina Warszawa-Ursynów, SM „Przy Metrze” oraz SBM „Natolin”.

Warunki ww. porozumienia w opinii Biura Kontroli były bardzo niekorzystne dla Gminy. Porozumienie to miało uregulować wzajemne roszczenia majątkowe Gminy i spółdzielni. Przewidywało ono zamianę nieruchomości gruntowych pomiędzy Gminą a SM „Przy Metrze” bez precyzyjnego określenia numerów przeznaczonych do zamiany działek i ich powierzchni. W rezultacie ww. ustaleń w zamian za przekazanie Gminie działki o pow. 5740 m² oznaczonej w ew. gruntów jako dz. nr 5 z obrębu 1-11-06 (dodać należy że SM „Przy Metrze” jest współużytkownikiem wieczystym tej działki wraz z SBM „Natolin”), SM „Przy Metrze” miała otrzymać w użytkowanie wieczyste grunt inwestycyjny o powierzchni ok. 34000 m².

W imieniu Gminy Warszawa-Ursynów ww. porozumienie podpisali:

Z-ca Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów Pan Janusz Nowak,

Z-ca Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów Pan Tomasz Grochulski.

Jak wynika z udostępnionej kontrolującemu dokumentacji, przedmiotowego gruntu nie oddano w użytkowanie wieczyste na rzecz SM „Przy Metrze” w trybie bezprzetargowym jedynie dlatego, że grupa członków SM „Przy Metrze” zaskarżyła do Sądu Wojewódzkiego w Warszawie uchwały Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli akceptujące ww. ugodę oraz z uwagi na roszczenia do gruntu wysuwane przez SBM „Natolin”.

2 października 1997 roku aktem notarialnym Rep. A. Nr 13556/97 reprezentujący Gminę Warszawa-Ursynów Wiceburmistrzowie Gminy Warszawa-Ursynów Janusz Nowak i Tomasz

Grochulski zawarli z przedstawicielami SM „Przy Metrze” umowę dzierżawy na 29 lat dot. ww. terenu inwestycyjnego, tj. działek nr ew. 4/1 i 4/3 z obrębem 1-11-05 o pow. 30282 m² z możliwością zabudowy.

Dnia 25 lipca 2000 roku Rada Gminy Warszawa-Ursynów podjęła uchwałę nr 287 dot. oddania w użytkowanie wieczyste SM Przy Metrze gruntu dz. ew. nr 4/1 a także 4/3 o pow. 30282 m², ustalając pierwszą opłatę w wysokości 15% wartości gruntu.

Warunkiem miało być zrzeczenie się spółdzielni z użytkowania wieczystego cz. dz. ew. 5 z obrębem 1-11-06 o pow. 5740 m². SM „Przy Metrze” jest współużytkownikiem ww. działki ew. nr 5 wraz z SBM „Natolin”. Warunek powyższy był bardzo niekorzystny dla Gminy z uwagi na znaczną różnicę w powierzchni wymienionych w uchwale nieruchomości gruntowych.

Uchwały tej do dnia zakończenia kontroli nie zrealizowano.

Jednak na podstawie obecnie obowiązujących przepisów miejscowych SM „Przy Metrze” dysponuje skutecznym roszczeniem dot. bezprzetargowego nabycia dzierżawionego gruntu, na którym wybudowała budynki mieszkalne. Zgodnie z § 5 ust. 1 pkt. 2 uchwały nr XXVIII/543/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata, może nastąpić sprzedaż ww. działek na rzecz spółdzielni. W myśl ww. przepisu zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości sprzedawane na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zbudowana na podstawie zezwolenia na budowę, zabudowa nieruchomości ma charakter stały, a zagospodarowanie tej nieruchomości jest zgodne z treścią umowy, a także z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wartość poniesionych przez dzierżawcę bądź jego poprzedników nakładów przewyższa wartość zajętego na ten cel gruntu, a także wywiązuje się on ze zobowiązań wobec m.st. Warszawy.

Przedstawione powyżej postępowanie w sprawie zbycia działek ew. nr 4/1 oraz 4/3 należy ocenić jako sprzeczne z zasadą prawidłowej gospodarki.

Umowę z dnia 2 października 1997r., Rep. A nr 13556/97 zawarli w imieniu Gminy Warszawa-Ursynów:

Z-ca Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów Pan Janusz Nowak

Z-ca Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów Pan Tomasz Grochulski.

IV. W umowie dzierżawy z 2 października 1997 roku zawartej aktem notarialnym Rep. A. Nr 13556/97 nienależycie zabezpieczono interes majątkowy Gminy Warszawa-Ursynów, co w konsekwencji spowodowało stratę finansową Gminy .

Do czasu prowadzenia kontroli nie podniesiono wysokości czynszu dzierżawnego ustalonego w dniu podpisania umowy, pomimo ponad dwukrotnego wzrostu wartości rynkowej gruntu, dzierżawionego przez spółdzielnię. Spowodowało to stratę finansową w wysokości nie mniejszej niż 500 tys. zł.

Ustalono, że z tytułu dzierżawy SM „Przy Metrze” wnosi roczny czynsz dzierżawny w wysokości 104473 zł plus 22% VAT, tj. 1% wartości gruntu, przy czym wartość 1m2 gruntu została ustalona w wysokości 345 zł na podstawie operatu szacunkowego, wykonanego przed zawarciem umowy dzierżawy, tj. w 1997 roku.

Na podstawie § 5 umowy z dnia 2 października 1997 roku powyższa wartość gruntu została ustalona na okres 24 miesięcy. Ww. zapis był jedynym zapisem regulującym kwestie płatności czynszu dzierżawnego. Umowa nie przewidywała możliwości ewentualnych waloryzacji wysokości czynszu w związku ze wzrostem wartości wydzierżawionego gruntu.

Z dokumentacji sprawy wynika, że w 1999 roku wartość 1 m2 zabudowanego gruntu na terenie Ursynowa wynosiła 525 zł, natomiast w 2005 roku wartość ta wzrosła do wysokości 737 zł za m2.

Umowę z dnia 2 października 1997r., Rep. A nr 13556/97 zawarli w imieniu Gminy Warszawa-Ursynów:

Z-ca Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów Pan Janusz Nowak,

Z-ca Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów Pan Tomasz Grochulski.

Obowiązujące procedury nie przewidują polemiki z ustaleniami zawartymi w niniejszym wystąpieniu.

Przedstawiając powyższe ustalenia zobowiązuję Pana Dyrektora do:

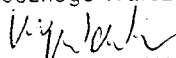
1. zbywania komunalnych nieruchomości gruntowych w sposób zgodny z interesem majątkowym miasta,

2. właściwego zabezpieczenia majątkowego interesu Miasta Stołecznego Warszawy w zawieranych w imieniu miasta umowach.

Jednocześnie zobowiązuje Pana Dyrektora do przedstawienia w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszego wystąpienia pokontrolnego informacji o sposobie realizacji zaleceń pokontrolnych.

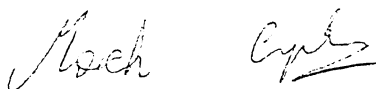
Kopię powyższej informacji proszę przekazać Dyrektorowi Biura Kontroli Wewnętrznej i Audytu Urzędu m.st. Warszawy.

PREZYDENT
miasta stołecznego Warszawy

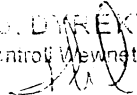

Hanna Gronkiewicz-Waltz

Radca Prawny
Małgorzata Maria Chudek

23. 07. 07.



DLA DYREKTORA
Biura Kontroli Wewnętrznej i Audytu


Krzysztof Mielnicki