

SPOŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”

ul. Lanciego 12
02-792 Warszawa

Telefon 648-74-73
Faks 648-74-30

Warszawa, 9.11.1998 r.

NJ/4409/98

Pan
Krzysztof Gargas
ul. Meander 2a m 28
02-791 WARSZAWA

Budynek S-1 w osiedlu mieszkaniowym p.n. "Migdałowa I" realizowanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Przy Metrze" zlokalizowany jest na gruntach Gminy Warszawa-Ursynów, na działce ewidencyjnej nr 4/1 w obrębie 1-11-05. Działka ta obecnie jest użytkowana przez SM "Przy Metrze" na podstawie umowy dzierżawy na okres 29 lat, zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Zarządem Gminy Warszawa-Ursynów w formie aktu notarialnego repetytorium A Nr 13556/97 z dnia 2.10.1997 r. Jednocześnie informujemy, że SM "Przy Metrze" wystąpiła do Gminy Warszawa-Ursynów z wnioskiem o oddanie w/w gruntu w wieczyste użytkowanie.





Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa

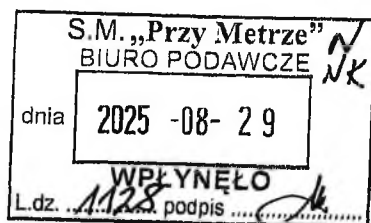
ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa, tel. 22 443 20 00, faks 22 443 20 02

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

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

Warszawa, 15 sierpnia 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 dotyczącej zbycia działek ewid. nr 4/39 i 4/42 z obrębu 1-11-05 zabudowanych budynkami przy ul. F.M. Lanciego 9, 9A+9S, 11, 11A wraz z udziałem wynoszącym 0.4306 w działce ewid. nr 4/40, stanowiącej ciąg pieszo-jezdny, w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy¹ na rzecz Spółdzielni jako wieloletniego dzierżawcy, przypominam że umowa dzierżawy zawarta aktem not. Rep. A Nr 13556/97 z dnia 2 października 1997 r., na okres 29 lat, wygasa w przyszłym roku.

Po wygaśnięciu ww. umowy dzierżawy nie będzie możliwości zawarcia notarialnej umowy przenoszącej na rzecz SM „Przy Metrze” własność dotychczas dzierżawionego terenu, we wskazanym wyżej trybie bezprzetargowym.

Jak już wielokrotnie informowaliśmy, przeniesienie własności gruntu uzależnione jest 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 15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad².

Odstąpienie od obowiązku zbycia w przetargu wymaga uzyskania indywidualnej zgody Rady m.st. Warszawy, a udzielenie przez Radę bonifikaty od ceny zbycia, na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 1 ugn³, jest fakultatywne.

¹ ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) zwanej ugn

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.) zwana dalej „uchwała w sprawie zasad”

³ właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ugn, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych

Do zbycia nieruchomości z bonifikatą, stosuje się przepisy o pomocy publicznej zgodnie z art. 10 ust. 5 ugn. Przepis ten ma zastosowanie do zbycia nieruchomości publicznej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej (np. związanej z lokalami użytkowymi), a nie ma zastosowania w przypadku zbywania na rzecz spółdzielni mieszkaniowej nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi i związanym z nimi garażami. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis.

Zatem proszę o informację o wysokości pomocy publicznej jaką uzyskała SM „Przy Metrze” w ciągu ostatnich 3 lat.⁴

Ponadto proszę o informację, czy stacje trafo posadowione na działkach ewid. nr 4/39 i 4/40 są częściami składowymi nieruchomości, czy stosownie do art. 49 § 1⁵ Kc i stanowią własność przedsiębiorcy przesyłowego.

Jednocześnie powtarzam prośbę⁶ o niezwłoczne przekazanie dokumentów potwierdzających, że SM „Przy Metrze” przysługuje prawo do wszystkich⁷ nakładów poniesionych na naniesienia znajdujące na działkach ewid. nr 4/39 i 4/42 oraz do udziału wynoszącego 0.4306 w nakładach na naniesienia na działce ewid. nr 4/40 z obrębu 1-11-05.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom Spółdzielni, wyrażonym w piśmie z 23 czerwca 2025 r., rozważana jest możliwość zbycia przedmiotowej części nieruchomości na podstawie art. 37 ust. 3 pkt 2 ugn w związku z art. 231 § 2 Kc⁸, bez przenoszenia przez SM „Przy Metrze” nakładów⁹ na m.st. Warszawę, za cenę ustaloną na podstawie wartości gruntu, powiększoną o podatek VAT. Zastosowanie takiego sposobu rozliczenia wymaga potwierdzenia, że wartość budynków i innych urządzeń wzniesionych przez Spółdzielnię, na planowanych do zbycia działkach jest znacznie wyższa od wartości tych działek. Wobec powyższego proszę o przekazanie informacji o wartości budynków i budowli posadowionych na działkach planowanych do zbycia, jeżeli Spółdzielnia posiada takie informacje.

⁴ w przypadku udzielenia bonifikaty, w dniu podpisania umowy przenoszącej własność nastąpi ustalenie listy przypadków pomocy de minimis otrzymanej przez SM „Przy Metrze” w okresie trzech lat kalendarzowych oraz przeliczenie kwoty pomocy publicznej otrzymanej w związku udzieloną bonifikatą, na walutę EUR zgodnie z kursem z NBP; zaświadczenie o pomocy de minimis wydawane jest zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 20 marca 2007 r. w sprawie zaświadczeń o pomocy de minimis i pomocy de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie (Dz.U. z 2024 r. poz. 1546).

⁵ Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

⁶ wyrażoną już w pismach z: 15 kwietnia 2023 r., 11 marca 2025 r. i 9 kwietnia 2025 r.

⁷ w tym prawo do nakładów poniesionych na wybudowanie pawilonu handlowo-usługowego przy ul. F.M. Lanciego 11A na działce ewid. nr 4/39

⁸ właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem

⁹ w przypadku potwierdzenia, że SM „Przy Metrze” przysługuje prawo do wszystkich nakładów na działce ewid. nr 4/39 i 4/42 oraz udział wynoszący 0,4306 w nakładach na działce ewid. nr 4/40

Mając na uwadze, że do zawarcia umowy notarialnej konieczne będzie przedstawienie świadectwa charakterystyki energetycznej budynków, posadowionych na zbywanych działkach, proszę o potwierdzenie, że SM „Przy Metrze” posiada świadectwa charakterystyki energetycznej budynków przy ul. F.M. Lanciego 9, 9A÷9S, 11, 11A i przedstawi je przy zawieraniu umowy.

Ponadto, w związku z faktem, że w stosunku do części działki ewid. nr 4/42 zabudowanej budynkiem przy ul. F.M. Lanciego 9 B, toczy się postępowanie sądowe sygn. akt II Ns 890/24¹⁰, z wniosku osób fizycznych o stwierdzenie zasiedzenia, aktualnie brak jest możliwości zbycia całej działki.¹¹ Brak jest również możliwości geodezyjnego wydzielenia części działki objętej tym postępowaniem sądowym.

Przedstawiając powyższe proszę o niezwłoczne przekazanie wyjaśnień i dokumentów, o których mowa wyżej oraz przekazywanie na bieżąco informacji o regulowaniu należności finansowych z tytułu dzierżawy.

Potwierdzenie, że zostały zakończone postępowania sądowe i SM „Przy Metrze” wywiązuje się ze zobowiązań wobec m.st. Warszawy¹² oraz posiada prawo do wszystkich nakładów poniesionych na naniesienia znajdujące się na zbywanym gruncie (stanowiących części składowe gruntu), powinno nastąpić w okresie¹³ umożliwiającym rozpatrzenia wniosku i zawarcia umowy zbycia wydzierżawionego terenu w okresie obowiązywania umowy dzierżawy.

Wobec powyższego proszę o potraktowanie sprawy jako bardzo pilnej i niezwłoczne podjęcie działań, o których mowa powyżej.

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

Do wiadomości:

Burmistrz Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy

DYREKTOR
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA
Jarosław Węgrzyn

¹⁰ przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie I Wydziałem Cywilnym

¹¹ roszczenie o którym mowa w § 2 ust. 3 załącznika do uchwały w sprawie zasad

¹² potwierdzone zaświadczeniami wydanymi przez Biuro Podatków i Egzekucji Urzędu m.st. Warszawy z których wynika, że nie ujawniono zaległości podatkowych i zaległości w stosunku do m.st. Warszawy z tytułu należności finansowych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa, oraz oświadczeniem osób upoważnionych do reprezentowania Spółdzielni o nieposiadaniu wobec m.st. Warszawy innych zobowiązań finansowych niż w ww. zaświadczeniach

¹³ biorąc pod uwagę konieczność uzyskania dokumentów niezbędnych do zbycia przedmiotowej części nieruchomości oraz terminy wynikające z obowiązujących ustaw, w tym ugn



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

Warszawa, dnia 08.10.2025 r.

N/1128/2025

**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 25 sierpnia 2025 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” informuje, że został podpisany akt notarialny dotyczący nabycia nakładów na działce ewid. Nr 4/39 związanych z pawilonem handlowo-usługowym (tzw. sklep „U Grubego”). Protokół przekazania nakładów poczynionych na nieruchomości na rzecz Spółdzielni przesyłamy w załączeniu (Załącznik Nr 1 – Protokół zwrotu przedmiotu dzierżawy i wydania nakładów z dnia 03.10.2025 r.).

W związku z powyższym oświadczamy, iż umowa poddzierżawy została rozwiązana, zaś wszystkie nakłady poczynione na przedmiot poddzierżawy, składające się na ten pawilon, stanowią własność Spółdzielni i zostały jej wydane.

II. Ponadto Spółdzielnia informuje, że podpisała dwie ugody sądowe związane z opłatą za „podwyższony” czynsz dzierżawny za okres IQ2021 do IVQ2021 oraz za okres IQ2022 do II Q2023. Dwie następne ugody są na etapie uzgodnienia treści z Biurem Prawnym UM. Po podpisaniu ugód zaległości czynszowe zostaną uregulowane.

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

III. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w ciągu ostatnich trzech lat nie otrzymała pomocy publicznej de minimis. W załączeniu wydruk z Systemu Udostępniania Danych o Pomocy Publicznej - SUDOP (Załącznik Nr 2 – wydruk z Systemu Udostępniania Danych o Pomocy Publicznej).

IV. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” informuje, że zleciła wykonanie świadectw energetycznej budynków przy ul. F.M. Lanciego 11 i 11A.

Powinny one być gotowe do końca 2025 roku.

W/O Strona | 1



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

V. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” informuje, że stacje trafo posadowione na działkach ewid. Nr 4/39 i 4/40 stanowią własność Stoen operator Sp. z o.o.. Stosowne dokumenty potwierdzające w załączeniu (Załącznik Nr 3.1 – potwierdzenie własności Stoen Operator Sp. z o.o.; Załącznik Nr 3.2 – Wniosek o udzielenie informacji dotyczącej urządzeń elektroenergetycznych).

VI. Ponadto przekazujemy informację o wartości budynków i budowli posadowionych na działkach planowanych do zbycia na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”. W załączeniu karty dotyczące wartości poszczególnych składowych elementów posadowionych na tych działkach (Załącznik Nr 4.1 – wycena nieruchomości Lanciego 11 wraz z dźwigami i stałymi elementami; Załącznik Nr 4.2 – wycena naniesień na ciągach pieszo-jezdnym na działkach ewid. Nr 4/39 i 4/40 z obrębu 1-11-05; Załącznik Nr 4.3 – Obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego).

VII. W związku z powyższymi informacjami oraz podjętymi działaniami ze strony Spółdzielni zwracamy się ponownie z prośbą o poinformowanie nas o zaawansowaniu procedury podjęcia przez Radę m.st. Warszawy uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku zbycia przedmiotowej nieruchomości w drodze przetargu oraz udzielenie bonifikaty, jako preludeum do zawarcia umowy ich sprzedaży. Taka uchwała została już podjęta przez Radę m.st. Warszawy dla SM Migdałowa.

Zarząd SM „Przy Metrze”

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

PREZES ZARZĄDU
Michał A. Wojasiewicz

Do wiadomości:

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



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

Załączniki (T/A):

1. Załącznik Nr 1 – Protokół zwrotu przedmiotu dzierżawy i wydania nakładów z dnia 03.10.2025 r.
2. Załącznik Nr 2 – wydruk z Systemu Udostępniania Danych o Pomocy Publicznej.
3. Załącznik Nr 3.1 – potwierdzenie własności Stoen Operator Sp. z o.o..
4. Załącznik Nr 3.2 – Wniosek o udzielenie informacji dotyczącej urządzeń elektroenergetycznych.
5. Załącznik Nr 4.1 – wycena nieruchomości Lanciego 11 wraz z dźwigami i stałymi elementami.
6. Załącznik Nr 4.2 – wycena naniesień na ciągach pieszo-jezdnym na działkach ewid. Nr 4/39 i 4/40 z obrębu 1-11-05.
7. Załącznik Nr 4.3 – Obwieszczenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 marca 2025 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego.