



URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa

ul. Tytusa Chalubińskiego 8, 00-613 Warszawa, tel. 22 443 20 00, fax 22 443 20 02

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

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

S.M. „Przy Metrze”
BIURO PODAWCZE NC
dnia 2023-04-11
WPKYNEŁO
L.dz. 3250, podpis

Warszawa, 5 kwietnia 2023 r.

Znak sprawy: BM-WMM-DO. 1511.2.5.2023.AHR

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”

al. KEN 36 lok. U-128

02-797 Warszawa

Dotyczy: wniosków Spółdzielni o sprzedaż nieruchomości przy ul. F.M. Lanciego

W nawiązaniu do maila z dnia 3 stycznia 2023 r. oraz złożonych przez Spółdzielnię wniosków w sprawie sprzedaży dz. ewid. nr 4/39 o pow. 5492 m² i dz. ewid. nr 4/42 o pow. 4089 m² z obrębem 1-11-05, uregulowanych w KW nr WA2M/00222009/6, na rzecz SM „Przy Metrze” jako wieloletniego dzierżawcy, przypominam¹ że zwolnienie z obowiązku przetargowego zbycia nieruchomości, może nastąpić w drodze indywidualnej uchwały Rady m.st. Warszawy, w przypadku uregulowania przez Spółdzielnię wszelkich należności wobec m.st. Warszawy i spełnienia przesłanek umożliwiających zastosowania trybu bezprzetargowego.

Przesłanki umożliwiające przedstawienie pod obrady Rady m.st. Warszawy projektu uchwały w sprawie odstąpienia od obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości zostały określone w art. 37 ust. 3 pkt 2² i art. 34 ust. 3³ ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.)

Ponadto zastosowanie mają przepisy § 2 ust. 3⁴ i § 5 ust. 1⁵ załącznika do uchwały nr XXVIII/534/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania

¹ informacja ta zawarta jest w piśmie znak: BM-WMM-DO.6980.59 AHR z dnia 7 maja 2018 r.

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.

³ Zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

⁴ (...) 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.

⁵ W przypadku zbywania 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

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
Warszawa dnia
2024-01-26
Grzegorz Szymczyk
Radca Prawny

nieruchomości stanowiących własność 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.)

Z analizy zgromadzonej dokumentacji wynika, że umową zawartą aktem not. Rep. A Nr 13556/97 z dnia 2 października 1997 r., pomiędzy SM „Przy Metrze” a dawną Gminą Warszawa - Ursynów (obecnie m.st. Warszawa) grunt oznaczony jako działka ewid. nr 4/1 (obecnie działki ewid. nr 4/39, 4/40, 4/41, 4/42) i nr 4/3 w obrębie 1-11-05, o łącznej pow. 30 282 m², został wydzierżawiony na okres 29 lat, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo - usługową.

Decyzją nr 735/D/97/MU z dnia 20 sierpnia 1997 r. zatwierdzono projekt budowlany i zezwolono SM „Przy Metrze” na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej „Migdałowa I” w skład którego wchodzi:

- budynek złożony z 16 segmentów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z garażami,
- 3 budynki wielorodzinne z garażami w podziemiu,
- budynek wielorodzinny z usługami w parterze i garażem w podziemiu
- dwie wolnostojące stacje trafo,
- dwa śmietniki,

wraz z zagospodarowaniem osiedla na terenie działki ewid. nr 4/1⁶.

Zezwolenie na użytkowanie zostało udzielone decyzją nr 245/D/00/MU z dnia 15 marca 2000 r. i obejmuje ww. obiekty oraz wolno stojący budynek gospodarczy.

Ponadto na terenie dz. ewid. nr 4/39 znajduje się budynek pawilonu handlowo - usługowego zrealizowany na podstawie decyzji nr 499/D/02/MU z dnia 16 lipca 2002r. o pozwoleniu na budowę wydanej dla osoby fizycznej. Obiekt uzyskał pozwolenie na użytkowanie decyzją nr 102/AD/03/MU z dnia 18 czerwca 2003 r. Następnie nadano mu numer porządkowy 11A przy ul. F.M. Lanciego.

Z informacji przekazanych przez SM „Przy Metrze” wynika, że umowa poddzierżawy terenu zagospodarowanego budynkiem przy ul. F.M. Lanciego 11A była zawarta do dnia 30 czerwca 2021 r., a poddzierżawcy przysługuje roszczenie wobec Spółdzielni o rozliczenie nakładów.

Brak jest informacji czy nastąpił już zwrot terenu na rzecz SM „Przy Metrze” i rozliczenie nakładów poniesionych na wybudowanie budynku przy ul. F.M. Lanciego 11A.

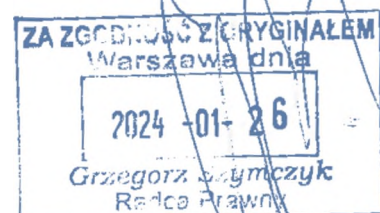
W wyniku postępowań sądowych, prowadzonych z inicjatywy Spółdzielni w latach 2002 - 2016 dokonano podziału SM „Przy Metrze” i wydzielono SM „Migdałowa” oraz SM „Migdałowa II”.

W związku powyższym z terenu dawnej działki ewid. nr 4/1, objętego ww. umową dzierżawy zawartą z SM „Przy Metrze”, powstały działki ewid. nr 4/39÷4/42, z których dzierżawcami są obecnie:

zawartej na co najmniej 10 lat, Rada m.st. Warszawy może podjąć uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości, gdy:

- 1) zabudowa nieruchomości nie ma charakteru tymczasowego, a zagospodarowanie tej nieruchomości jest zgodne z treścią umowy,
- 2) wartość poniesionych przez nią bądź jej poprzednika nakładów na zabudowę wynosi co najmniej połowę wartości zajętego na ten cel gruntu,
- 3) wnioskodawca wywiązuje się ze zobowiązań wobec m.st. Warszawy.

⁶ obecnie działki ewid. nr 4/39, 4/40, 4/41, 4/42



- SM „Przy Metrze” dzierżawi dz. ewid. nr 4/39 zabudowaną budynkami przy ul.F.M.Lanciego 11 i 11A, za wyjątkiem jej części przyznanej do wspólnego korzystania dla SM „Przy Metrze” i SM „Migdałowa”, zabudowanej altanką śmietnikową i drugą trafostacją;⁷ ponadto SM „Migdałowa” przyznano prawo własności lokali użytkowych nr 3 i nr 8 w budynku przy ul.F.M.Lanciego 11,
- dz. ewid. nr 4/40, na której znajduje się ciąg pieszo - jezdny i trafostacja przyznana została do wspólnego korzystania SM „Przy Metrze” i SM „Migdałowa”,
- SM „Migdałowa” dzierżawi dz. ewid. nr 4/41 zabudowaną budynkami przy ul.F.M.Lanciego 7,7A,7B
- SM „Przy Metrze” dzierżawi dz. ewid. nr 4/42 zabudowaną budynkami przy ul.F.M.Lanciego 9÷9S.

Z powyższego należy wnioskować, że w związku z podziałem Spółdzielni nakłady na naniesienia na dz. ewid. nr 4/39 przysługują obecnie SM „Przy Metrze” oraz SM „Migdałowa”, co by wykluczało możliwość sprzedaży tej działki na rzecz jednej ze Spółdzielni. Ponadto do wyjaśnienia pozostaje kwestia nakładów poniesionych na tę działkę przez osobę fizyczną na budynek przy ul.F.M.Lanciego 11A.

Jednocześnie podkreślić należy, że działki 4/39÷4/42 są funkcjonalnie powiązane, przy tym każda z powstałych w wyniku ewentualnej sprzedaży nieruchomości powinna mieć zapewniona właściwy dostęp do drogi publicznej. Działki ewid. nr 4/39, 4/41, 4/42 mają dostęp do drogi publicznej poprzez dz. ewid. nr 4/40 stanowiącej ciąg pieszo jezdny⁸. Zatem w przypadku spełnienia przesłanek umożliwiających przeznaczenie do sprzedaży poszczególnych działek, niezbędne jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej.

Mając na uwadze, że SM „Przy Metrze” i SM „Migdałowa” korzystają z dz. ewid. nr 4/40, zabudowanej ciągiem pieszo jezdny i trafostacją, na podstawie ww. umowy dzierżawy obowiązującej do dnia 2 października 2026 r., właściwym byłoby trwale uregulowanie tytułu prawnego do tej działki na rzecz obu Spółdzielni.

Ponadto z informacji przekazanej przez Urząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy⁹ wynika, że prowadzone jest postępowanie sądowe o zapłatę czynszu dzierżawnego przez SM „Przy Metrze”. Zatem rozpatrzenie wniosku SM „Przy Metrze” o sprzedaż ww. działek uwarunkowane jest zakończeniem postępowania sądowego i uregulowaniem przez Spółdzielnię należności wobec m.st. Warszawy, w celu potwierdzenia spełnienia przesłanki § 5 ust. 1 pkt 3 załącznika do ww. uchwały oraz potwierdzeniem spełnienia pozostałych, wyżej opisanych przesłanek.

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

p.o. Dyrektora
BIURO MIEJSCOWY
KANCELARIA
URZĘDNIKA
MAGDA ROMANOWSKA

M. Romanowska
Magda Romanowska

⁷ granice terenu przyznanego do wspólnego korzystania zostały oliterowane na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego w zakresie geodezji Jerzego Prokopowicza przyjętej do zasobu ODGiK pod nr 1.1105-94/07

⁸ zgodnie z opinią WAI8 dla Dzielnicy Ursynów z dnia 4 stycznia 2019 r.

⁹ informacja z dnia 21 grudnia 2022 r.

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM
Warszawa dnia
2024-01-26
Grzegorz Szymczyk
Radca Prawny