

## Zbigniew Sarata

---

**Od:** Zbigniew Sarata [zbigniew@sarata.pl]  
**Wysłano:** poniedziałek, 7 maja 2018 16:13  
**Do:** 'Andrzej Kropiwnicki'; 'Dorota Lutomirska'; 'Dorota Zbinkowska'; 'Jolanta Kasztelan'; 'Mariusz Frankowski'; 'Oskar Hejka'  
**Temat:** RE: własność domów i lokali  
**Załączniki:** notatka 2018-04-11.pdf; 2017-10-19-wezwanie-do-miasta.pdf; Z. Sarata odpowiedź Miasta 21 11 2017.pdf

### Szanowni radni Komisji Rozwoju Gospodarczego

Minęło ponad 275 dni od mojego pierwszego maila. Poza jednym spotkaniem z radną Dorotą Zbińkowską nic się nie wydarzyło. Będę wdzięczny za informację czy Szanowni Radni obudzą się przed zbliżającymi się wyborami samorządowymi.

Akurat wpadła mi w ręce notatka ze spotkania radnego Oskara Hejka i przedstawicieli trzech spółdzielni mieszkaniowych z dyrektorem Biura ds. Mienia Miasta i Skarbu Państwa – Arkadiuszem Kuranowskim. Z notatki dowiedziałem się, że warunkiem oddania w użytkowanie wieczyste gruntów jest uregulowanie przez spółdzielnie mieszkaniowe wszelkich należności. Ponieważ dom jednorodzinny za wybudowanie którego zapłaciłem spółdzielni mieszkaniowej „Przy Metrze” znajduje się na „załużonym” gruncie – interesują mnie kryteria podwyższania czynszu dzierżawnego. Ciekawi mnie dlaczego jednej części dzierżawionej działki urząd miasta podniósł czynsz, a druga zachowała jego pierwotną wysokość.

Chciałbym, ażeby zdali sobie Państwo ze stanu prawnego dzierżawionych nieruchomości:

1. W związku z brakiem użytkowania wieczystego, lub własności gruntu i na podstawie art. 48 k.c. (z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania), a ponieważ nie ma zastosowania art. 235 § 1 k.c. (budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność) właścicielem gruntów i budynków jest miasto stołeczne Warszawa.
2. Budynki oraz grunty na którym budynki są posadowione należą do gminnego zasobu nieruchomości co wynika z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy).
3. Potwierdza to również art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (ilekroć w ustawie jest mowa o mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów).
4. Art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stwierdza, że zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem... Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Spółdzielnie zaś nie mogą wylegitymować się umową na zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność miasta.

Dołączam też korespondencję, którą prowadził z miastem prawnik w moim imieniu, co oczywiście nie wyczerpuje tematu. Kwestia własności domu jednorodzinnego, za budowę którego zapłaciłem nie może być rozważana wyłącznie z udziałem stron, które doprowadziły do bezpodstawnego wzbogacenia miasta moim kosztem.

Pozdrawiam  
Zbigniew Sarata

---

**From:** Zbigniew Sarata [mailto:zbigniew@sarata.pl]

**Sent:** Thursday, October 19, 2017 9:27 AM

**To:** 'Andrzej Kropiwnicki'; 'Dorota Lutomirska'; 'Dorota Zbinkowska'; 'Jolanta Kasztelan'; 'Mariusz Frankowski'; 'Oskar Hejka'

**Subject:** RE: własność domów i lokali

## Szanowni radni Komisji Rozwoju Gospodarczego

Minęło ponad 100 dni od mojego poprzedniego maila. Poza moim spotkaniem z radną Dorotą Zbińkowską nic się nie wydarzyło. Będę wdzięczny za informację czy Szanowna Komisja w ogóle interesuje się jakimikolwiek problemami mieszkańców.

Pozdrawiam  
Zbigniew Sarata

---

**From:** Zbigniew Sarata [mailto:zbigniew@sarata.pl]

**Sent:** Friday, July 7, 2017 10:41 AM

**To:** 'Andrzej Kropiwnicki'; 'Dorota Lutomirska'; 'Dorota Zbinkowska'; 'Jolanta Kasztelan'; 'Mariusz Frankowski'; 'Oskar Hejka'

**Subject:** własność domów i lokali

## Szanowni radni Komisji Rozwoju Gospodarczego

Jak dowiedziałem się w Biurze Rady Warszawy przez Waszą komisję przeszedł projekt uchwały, której w dniu 8 czerwca 2017 został nadany numer L/1217/2017.

Tworzycie zatem gremium właściwe do rozpatrzenia podobnej kwestii i **proszę Was o wyznaczenie spotkania** w tej sprawie. Wybory co prawda dopiero za rok, ale możecie zarobić sporo punktów i zyskać wdzięczność kilkunastu tysięcy rodzin w każdej dzielnicy. Przy uzyskanej Przez każde z Was ilości głosów rzędu paru tysięcy - myślę sprawa jest warta uwagi.

Jestem nieszczęśliwym, który powierzył pieniądze spółdzielni mieszkaniowej oczekując wybudowania domu i przekazania praw własności do niego. Dom wprawdzie został istotnie wybudowany, ale chociaż od zakończenia budowy minęło 17 lat - nigdy do mnie nie należał. Nie należy też do spółdzielni, która go wybudowała. Przez cały czas należy do miasta stołecznego Warszawy. Rodzin, które sfinansowały budowę domów i lokali, a które to domy i lokale nie są ich własnością jest na Ursynowie sporo. Tak mieszka ponad **14.000** rodzin. Nie jestem w stanie oszacować problemu w całej Warszawie, ale można domniemywać, że jest wielokrotnie większy.

W moim przypadku spółdzielnia *Przy Metrze* zamiast uzyskać własność gruntu, lub choćby użytkowanie wieczyste wydzierżawiła od ówczesnej gminy Warszawa-Ursynów grunt a 29 lat. Niektóre spółdzielnie przedłużają dzierżawę co 3 lata. Taka sytuacja wiąże się nie tylko z bardzo poważnymi niedogodnościami dla lokatorów, ale też urąga prawu.

Szczegóły na założonej przeze mnie stronie <http://wlasnosc.waw.pl/home>.

pozdrawiam  
Zbigniew Sarata

moje namiary:  
501 247 295

[zbigniew@sarata.pl](mailto:zbigniew@sarata.pl)