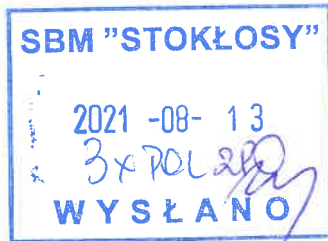


Warszawa, dnia 12 sierpnia 2021 r.

L.dz. NO/3725 /21
dot. L.dz. NO/1253/21



Zarząd Dzielnicy Ursynów

Miasta Stołecznego Warszawy

Al. Komisji Edukacji Narodowej 61

02-777 Warszawa

Dotyczy: pisma z dnia 22.03.2021 r. (L.dz. NO/1253/21) w sprawie zawarcia wieloletniej umowy dzierżawy celem skorzystania z programów współfinansujących przedsięwzięcie dobudowy wind osobowych w klatkach schodowych budynków mieszkalnych należących do SBM STOKŁOSY w ramach Programu Dostępność Plus.

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY pismem z dnia 22.03.2021 r. zwrócił się do Zarządu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy z prośbą o poparcie wystąpienia do Prezydenta m.st. Warszawy o odstępstwo od zasad wydzierżawiania przewidzianych w Zarządzeniu nr 811/2017 z dnia 5.05.2017 r. i wyrażenie stanowiska wobec zamiaru złożenia wniosku SBM STOKŁOSY o udzielenie indywidualnej zgody na zawarcie umowy dzierżawy dla gruntów, na których miałyby być usytuowane obiekty i urządzenia służące do obsługi budynków będących w zasobach Spółdzielni umożliwiające korzystanie z tych budynków na okres pozwalający na skorzystanie z programów współfinansujących przedsięwzięcie dobudowy wind osobowych w klatkach schodowych oraz znoszenie wszelkich dokuczliwych dla mieszkańców barier architektonicznych.

Powyższa prośba została skierowana w odpowiedzi na deklarację pełnego wsparcia przez Zarząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy dla Spółdzielni w zakresie otrzymania indywidualnej zgody w tym zakresie, celem poprawy dostępności budynku dla osób z niepełnosprawnościami (zob. odpowiedź Burmistrza Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy z dnia 26.01.2021 r. na interpelację nr 859 z dnia 18.12.2020 r.).

W nawiązaniu do treści odpowiedzi Burmistrza Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy z dnia 26.01.2021 r. na interpelację Pana Mateusza Rojewskiego, Radnego Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, należy w tym miejscu zaznaczyć, że problem braku możliwości dobudowy wind nie dotyczy wyłącznie osób z niepełnosprawnościami ale także młodych, którzy zakładają rodziny jak i seniorów, którzy zwłaszcza w czasie pandemii czują się jak więźniowie w swoich mieszkaniach. Poparcie wystąpienia Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY do Prezydenta m.st. Warszawy przez Zarząd Dzielnicy Ursynów

m.st. Warszawy będzie przejawem zapewnienia pełnego udziału w życiu społecznym mieszkańców Ursynowa.

W związku z brakiem do dnia dzisiejszego odpowiedzi na powyższe wystąpienie, prosimy o aktualną informację w bieżącej sprawie.

Z poważaniem,

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
SBM STOKŁOSY
B. Rajewicz
mgr Beata Billip-Rajewicz

PREZES ZARZĄDU
K. Berliński
mgr Krzysztof Berliński

Załączniki:

1. odpowiedź Burmistrza Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy z dnia 26.01.2021 r. na interpelację nr 859 z dnia 18.12.2020 r.;
2. pismo z dnia 22.03.2021 r. (L.dz. NO/1253/21).

Do wiadomości:

1. **Sz. P. Rafał Trzaskowski, Prezydent m.st. Warszawy**, Urząd m.st. Warszawy, Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa;
2. **Rada Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy**, al. Komisji Edukacji Narodowej 61, pok. 232, 02-777 Warszawa.

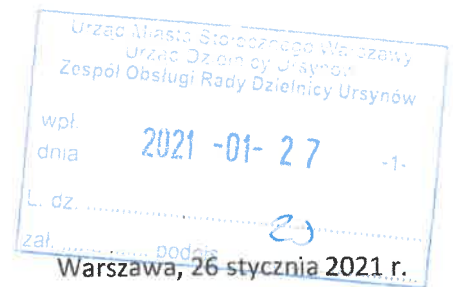
Inspektor ds. regulacji
stanu prawnego gruntów

Anna Proczek
Anna Proczek



**BURMISTRZ DZIELNICY URSYNÓW
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa
tel. 22 443 71 01, faks 22 443 71 02
burmistrz@ursynow.pl, www.um.warszawa.pl, www.ursynow.pl



Znak sprawy:UD-XII-ZOR.0003.225.2020.AKU

**Pan Mateusz Rojewski
Radny Dzielnic Urzynów m.st. Warszawy**

W sprawie: interpelacji nr 859 z dnia 18 grudnia 2020 r.

Szanowny Panie Radny

w odpowiedzi na Pana interpelację dot. budowy windy w czteropiętrowym budynku przy ul. ZWM 16, uprzejmie wyjaśniam, co następuje:

Budynek mieszkalny położony przy ul. ZWM 16 znajduje się na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność m.st. Warszawy i podlegającej regulacji prawnej na rzecz SBM "Stokłosy" w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Do czasu ustanowienia na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego przedmiotowa nieruchomość została wdzierżawiona SBM "Stokłosy" na kolejne trzy lata, tj. na okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2023 r. zgodnie z zasadami wdzierżawiania do lat trzech nieruchomości m.st. Warszawy i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent m.st. Warszawy określonymi w zarządzeniu nr 811/2017 z dnia 5 maja 2017 r. z późn. zm.

Ponieważ spółdzielnia mieszkaniowej przysługuje roszczenie w trybie art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami, spółdzielnia korzysta z gruntu, na którym są usytuowane budynki spółdzielni na podstawie kolejnych umów dzierżaw zawieranych na okresy trzyletnie, a także okres czasu jaki jest niezbędny na dokonanie regulacji tytułu do gruntu jest dłuższy niż 3 lata (ze względu na roszczenia), uzasadnione jest rozważenie wystąpienia do Prezydenta m.st. Warszawy o odstąpienie od zasad przewidzianych we właściwym zarządzeniu i skierowanie **wniosku o udzielenie indywidualnej zgody** na zawarcie umowy dzierżawy do lat trzech dla gruntów, na których miałyby być usytuowane obiekty i urządzenia służące do obsługi budynków spółdzielni umożliwiające korzystanie z tych budynków przez osoby z niepełnosprawnościami. Zarząd Dzielnic Urzynów m.st. Warszawy deklaruje pełne wsparcie dla spółdzielni w zakresie otrzymania wyżej wymienionej zgody celem poprawy dostępności budynku dla osób z niepełnosprawnościami.

Ponadto Urząd Dzielnic Urzynów chciałby przyczynić się do rozpowszechniania informacji na temat możliwości pozyskania środków na inwestycje zapewniające dostępność do lokali zamieszkiwanych przez osoby niepełnosprawne. W tym celu przedstawiciele Urzędu nawiązali kontakt z Państwowym Funduszem Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych. W terminie uwzględniającym możliwości związane z sytuacją epidemiczną w kraju, planowana jest organizacja spotkania z przedstawicielami PFRON dla zainteresowanych wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych.

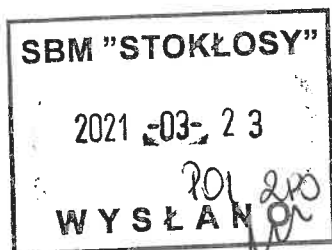
Do wiadomości:

1. Adresat

2 paragrafem
BURMISTRZ
Robert Kempa

L.dz. NO/ 1253/21

Warszawa, dnia 22 marca 2021 r.



Zarząd Dzielnicy Ursynów

Miasta Stołecznego Warszawy

Al. Komisji Edukacji Narodowej 61

02-777 Warszawa

Dotyczy: zawarcia wieloletniej umowy dzierżawy celem skorzystania z programów współfinansujących przedsięwzięcie dobudowy wind osobowych w klatkach schodowych budynków mieszkalnych należących do SBM STOKŁOSY w ramach Programu Dostępność Plus.

W nawiązaniu do udzielonej odpowiedzi na interpelację nr 859 z dnia 26.01.2021 r. (znak sprawy: UD-XII-ZOR.0003.225.2020.AKU), Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY zwraca się z uprzejmą prośbą o poparcie wystąpienia do Prezydenta m.st. Warszawy o odstępstwo od zasad przewidzianych w Zarządzeniu nr 811/2017 z dnia 5.05.2017 r. i wyrażenie stanowiska wobec zamiaru złożenia wniosku SBM STOKŁOSY o udzielenie indywidualnej zgody na zawarcie umowy dzierżawy dla gruntów, na których miałyby być usytuowane obiekty i urządzenia służące do obsługi budynków będących w zasobach Spółdzielni umożliwiające korzystanie z tych budynków na okres pozwalający skorzystanie z programów współfinansujących przedsięwzięcie dobudowy wind osobowych w klatkach schodowych oraz znoszenie wszelkich dokuczliwych dla mieszkańców barier architektonicznych.

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY prowadził intensywne rozmowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego mające na celu skorzystanie z programów współfinansujących przedsięwzięcie dobudowy wind w klatkach schodowych oraz znoszenie wszelkich dokuczliwych dla mieszkańców barier architektonicznych. Pismem z dnia 4.05.2020 r. Bank Gospodarstwa Krajowego wskazał, że „*prawo dysponowania nieruchomością na cele realizacji Projektu powinno wynikać z tytułu: własności, współwłasności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego bądź stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienie do wykonywania robót i obiektów budowlanych.*” Umowa dzierżawy zawarta na cały okres kredytowania, co do zasady, byłaby akceptowalnym potwierdzeniem prawa do dysponowania nieruchomością na cele realizacji Projektu, przy zastrzeżeniu koniczności indywidualnego zbadania przez Bank ww. dokumentu m.in. pod kątem postanowień określających okres na jaki dzierżawa została zawarta.

Pismem z dnia 29.07.2020 r. (znak sprawy: BM-WMM-DO.6845.28.2020.AHR) Dyrektor Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa wskazał, „*że w przypadku toczących się postępowań administracyjnych lub sądowych o zwrot, zgłoszonych roszczeń prawno-rzeczowych do nieruchomości lub przeznaczenia terenu pod drogi publiczne w miejscowych*

planach zagospodarowania przestrzennego, brak jest możliwości trwałej regulacji praw do gruntu Spółdzielni (na podstawie art. 208 u.g.n.), jak również zawarcia umowy dzierżawy na okres przekraczający trzy lata." Z powyższego wnioskujemy zatem, że w stosunku do pozostałego terenu, co do którego brak ww. przeszkód, istnieje możliwość zawarcia umowy dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata.

Zgodnie z obowiązującymi zasadami wydzierżawiania nieruchomości m.st. Warszawy na okres 3 lat ustalonymi w Zarządzeniu nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5.05.2017 r., zmienionym Zarządzeniem nr 90/2020 z dnia 30.01.2020 r., nie jest możliwe wyrażenie jakiegokolwiek zgody na trwałą zabudowę gruntu przez dzierżawcę. Powyższe wynika z zmiany zasad wydzierżawiania nieruchomości Zarządzeniem nr 90/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 30.01.2020 r., które uchyliło § 9 ust. 2 Załącznika nr 1 do Zarządzenia nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5.05.2017 r. (wprowadzonego Zarządzeniem nr 1213/2018 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 3.08.2018 r.) w brzmieniu: „W uzasadnionych przypadkach, na gruntach będących przedmiotem dzierżawy o uregulowanym stanie prawnym, dopuszcza się na wniosek Dzierżawcy lokalizowanie obiektów budowlanych o charakterze trwałym, takich jak: warstwy dociepleń ścian budynków, schodów wejściowych do budynków lub innych elementów architektonicznych budynków, z uwzględnieniem warunków określonych w ust. 1.”

Brak regulacji umożliwiających lokalizowanie na gruntach będących przedmiotem dzierżawy (w uzasadnionych przypadkach) obiektów budowlanych o charakterze trwałym negatywnie wpływa na administrację terenem będącym w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY. Pomoc w utworzeniu regulacji korzystnych dla mieszkańców, chociażby tylko ze względu na uzyskanie stosownych dofinansowań, wpłynie pozytywnie na estetykę (docieplenia ścian budynków) oraz umożliwi likwidację barier architektonicznych w budownictwie mieszkaniowym na terenie dzierżawionym przez spółdzielnie mieszkaniowe w Warszawie.

W tym miejscu należy podkreślić fakt, że od wielu lat obserwujemy w Polsce proces zmiany struktury demograficznej ludności, który wynika z wydłużania się przeciętnego trwania życia i spadku dzietności. Biorąc pod uwagę społeczeństwo zamieszkujące osiedle Stokłosa należy zapewnić wsparcie seniorom i nadzieję, że zostaną stworzone warunki do aktywnego starzenia się, tak aby zapewnić im pełny udział w życiu społecznym. Osoby starsze powinny czuć się bezpiecznie i móc uczestniczyć w swojej społeczności. Wprowadzenie regulacji umożliwiających racjonalne administrowanie terenem dzierżawionym powinno się stać dla m.st. Warszawy priorytetem i elementem polityki społecznej miasta w zakresie poprawy jakości życia seniorów w środowisku rodzinnym i lokalnym a także wsparciem na rzecz solidarności międzypokoleniowej. Uzyskanie dofinansowania przedsięwzięcia dobudowy wind osobowych w klatkach schodowych budynków będzie korzystne dla młodych, którzy zakładają rodziny jak i dla seniorów, którzy zwłaszcza w czasie pandemii czują się jak więźniowie w swoich mieszkaniach.

Z poważaniem,

ZASTĘPCA PREZESA

inż. Iwona Bocianowska

PREZES ZARZĄDU
mgr Krzysztof Berliński

Inspektor ds. regulacji
stanu prawnego gruntów
Anna Proczek