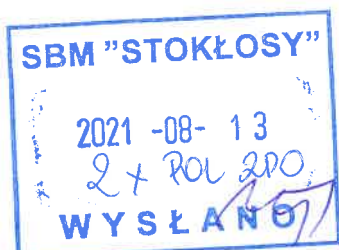


Warszawa, dnia 12 sierpnia 2021 r.

L.dz. NO/ 3726 /21
dot. L.dz. NO/1285/21



Rada Miasta Stołecznego Warszawy

ul. Kredytowa 3

00-056 Warszawa

e-mail: sekretariat.br@um.warszawa.pl

Dotyczy: pisma z dnia 22.03.2021 r. (L.dz. NO/1285/21) w sprawie zawarcia umowy dzierżawy na okres minimum 20 lat celem umożliwienia racjonalnego administrowania dzierżawionym terenem.

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY pismem z dnia 22.03.2021 r. zwrócił się do Rady m.st. Warszawy z prośbą o udzielenie indywidualnej zgody na zawarcie umowy dzierżawy na podstawie Uchwały nr XXVIII/534/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15.04.2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 r. Nr 119, poz. 2927 ze zm.) na okres minimum 20 lat celem racjonalnego administrowania dzierżawionym dotychczas gruntem od m.st. Warszawa na zasadach określonych w Zarządzeniu nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5.05.2017 r.

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

Z poważaniem,

PEŁNOMOCCNIK ZARZĄDU
SBM STOKŁOSY

B. Rajewicz
mgr Beata Bilip-Rajewicz

PREZES ZARZĄDU

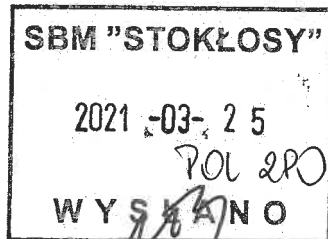
Krzysztof Berliński
mgr Krzysztof Berliński

Załącznik: pismo z dnia 22.03.2021 r. (L.dz. NO/1285/21).

Do wiadomości: Sz. P. Arkadiusz Kuranowski, Dyrektor Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa, Urząd m.st. Warszawy, ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa.

L.dz. NO/ 1285 /21

Warszawa, dnia 22 marca 2021 r.



Rada Miasta Stołecznego Warszawy

ul. Kredytowa 3

00-056 Warszawa

e-mail: sekretariat.br@um.warszawa.pl

Dotyczy: zawarcia umowy dzierżawy na okres minimum 20 lat celem umożliwienia racjonalnego administrowania dzierżawionym terenem.

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY zwraca się z uprzejmą prośbą o udzielenie indywidualnej zgody na zawarcie umowy dzierżawy na podstawie Uchwały nr XXVIII/534/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15.04.2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 r. Nr 119, poz. 2927 ze zm.) na okres minimum 20 lat celem racjonalnego administrowania dzierżawionym dotychczas gruntem od m.st. Warszawa na zasadach określonych w Zarządzeniu nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5.05.2017 r.

Uzasadnienie

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa STOKŁOSY dzierżawi grunt o powierzchni 41,2941 ha położony w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy na okres 3 lat na podstawie Zarządzenia nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5.05.2017 r. Wobec przedmiotowego terenu posiada roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności znajdujących się na nim budynków, bez przetargu i bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty rocznej. Obecnie nieruchomość będąca w zasobach Spółdzielni jest objęta Umową dzierżawy Nr 101/WMD/2020, 102/WMD/2020, 103/WMD/2020 oraz 70/WMD/2018.

W ostatnim okresie Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY prowadził intensywne rozmowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, mające na celu skorzystanie z programów współfinansujących przedsięwzięcie dobudowy wind osobowych 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.” Według Banku, umowa dzierżawy zawarta na cały okres kredytowania (tj. maksymalny okres 20 lat), co do zasady, byłaby akceptowalnym potwierdzeniem prawa do dysponowania nieruchomością na cele realizacji Projektu, przy zastrzeżeniu konieczności indywidualnego zbadania przez Bank

ww. dokumentu m.in. pod kątem postanowień określających okres na jaki dzierżawa została zawarta.

Z uwagi na powyższe, Zarząd SBM STOKŁOSY wystąpił do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy o zawarcie umowy dzierżawy przy zastosowaniu Uchwały nr XXVIII/534/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 15.04.2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata. Pismem z dnia 29.07.2020 r. (znak sprawy: BM-WMM-DO.6845.28.2020.AHR) Dyrektor Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa negatywnie rozpatrzył ww. wniosek.

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY zwrócił się pismem z dnia 17.08.2020 r. (L.dz. NGR/3311/20) do Dyrektora Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy, do wiadomości Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy, z prośbą o dodatkowe informacje w sprawie odmownego stanowiska dotyczącego zawarcia wieloletniej umowy dzierżawy terenu zabudowanego przez Spółdzielnię. W ww. korespondencji zwrócono się z prośbą o doprecyzowanie, czy wobec terenu będącego w zasobach Spółdzielni, co do którego nie ma przeszkód w postaci 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, istnieje możliwość zawarcia umowy na okres dłuższy niż 3 lata. Do dnia przygotowania niniejszego pisma nie odnotowano odpowiedzi.

Wobec braku możliwości pozytywnego rozpatrzenia złożonego przez Spółdzielnię wniosku o zawarcie wieloletniej umowy dzierżawy, Zarząd SBM STOKŁOSY podjął decyzję o zawarciu umowy dzierżawy na okres kolejnych trzech lat celem dalszego władania terenem będącym w zasobach Spółdzielni.

Należy mieć na uwadze fakt, że 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 ze zmiany zasad wydzierżawiania nieruchomości zgodnie z 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 w Zarządzeniu nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5.05.2017 r., które miałyby na celu umożliwienie lokalizowania na gruntach będących przedmiotem obecnej umowy dzierżawy (w uzasadnionych przypadkach) obiektów budowlanych o charakterze trwałym, negatywnie wpływa na administrację terenem będącym w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY. Zgoda na zawarcie umowy dzierżawy na okres 20 lat, 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 dzierzawionym przez SBM STOKŁOSY.

Jednocześnie, Zarząd SBM STOKŁOSY pragnie zwrócić uwagę, że Zarząd Dzielnicy Ursynów deklaruje pełne wsparcie dla Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY i jej mieszkańców w zakresie otrzymania zgody na zawarcie umowy dzierżawy na podstawie Uchwały nr XXVIII/534/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15.04.2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 r. Nr 119, poz. 2927 ze zm.), celem poprawy dostępności budynku dla osób z niepełnosprawnościami.

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 Stokłosy 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. Zawarcie umów dzierżaw, umożliwiających racjonalne administrowanie terenem dzierzawionym, 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 uwagi na powyższe wnosimy jak na wstępie.

Z poważaniem,

ZASTĘPCA PREZESA

inż. Iwona Bocianowska

PREZES ZARZĄDU

mgr Krzysztof Berliński

Załącznik:

1. kopia pisma Banku Gospodarstwa Krajowego z dnia 4.05.2020 r.;
2. kopia pisma Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy z dnia 29.07.2020 r. (znak BM-WMM-DO.6845.28.2020.AHR);
3. kopia pisma SBM STOKŁOSY z dnia 17.08.2020 r. (L.dz. NGR/3311/20);
4. wydruk odpowiedzi Burmistrza Dzielnicy Ursynów z dnia 26.01.2021 r. na interpelację nr 859 z dnia 18.12.2020 r.

Inspektor ds. regulacji
stanu prawnego gruntów

[Podpis]