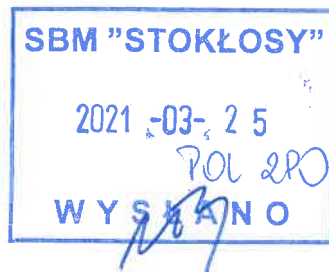


Warszawa, dnia 22 marca 2021 r.

L.dz. NO/ 1285 /21



**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 dzierżawionym 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 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 uwagi na powyższe wnosimy jak na wstępie.

Z poważaniem,

ZASTĘPCA PREZESA  
*inż. Iwona Bocianowska*  
inż. Iwona Bocianowska

PREZES ZARZĄDU  
*mgr Krzysztof Berliński*  
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.

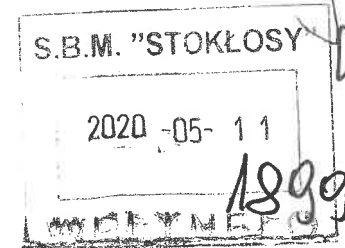
Inspektor ds. regulacji  
stanu prawnego gruntów  
*Anna Proczek*  
Anna Proczek

  
**BGK**BANK GOSPODARSTWA  
KRAJOWEGO

Warszawa, dnia 4 maja 2020 r.

DPE.064.1107.2020.MW

Krzysztof Berliński  
Prezes Zarządu  
Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa  
„STOKŁOSY”



Szanowny Panie Prezesie,

w odpowiedzi na pismo z dnia 3 kwietnia 2020 r. (nr Z/1473/20) na wstępie pragnę podziękować za zainteresowanie Pożyczką na zapewnienie dostępności w budynkach oferowaną przez BGK w ramach Funduszu Dostępności. Jednocześnie uprzejmie informuje co następuje.

Zgodnie z treścią oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele realizacji Projektu, stanowiącego załącznik nr 2 do spisu wymaganych dokumentów do wniosku o udzielenie pożyczki składanego przez każdego Wnioskodawcę niezależnie od formy prawnej Wnioskodawcy, 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.

Odnosząc się do przekazanych w Państwa piśmie informacji w zakresie dysponowania przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „STOKŁOSY” prawem do dysponowania nieruchomością należy stwierdzić, iż umowa dzierżawy gruntu zawarta na cały okres kredytowania 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 poważaniem

p.o. Dyrektora  
Departament Programów Europejskich

  
**Michał Kopec**



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

2020 -08- 03

NBU

*[Signature]*



Warszawa, 29 lipca 2020 r.

Znak sprawy: BM-WMM-DO.6845.28.2020.AHR

Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „Stokłosy”  
ul. Jastrzębowskiego 22  
02-786 Warszawa

**Dotyczy: zawarcia wieloletniej umowy dzierżawy terenu zabudowanego przez Spółdzielnię**

W odpowiedzi na wniosek Spółdzielni o zawarcie, na okres co najmniej 10 lat, umowy dzierżawy terenu z którego obecnie korzysta Spółdzielnia na podstawie umowy dzierżawy nr 90/WMD/2017 zawartej dnia 21 grudnia 2017r., na okres od dnia 1 stycznia 2018r. do dnia 31 grudnia 2020r., wyjaśniam co następuje.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy<sup>1</sup> zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, następuje w drodze przetargu, przy czym wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę nr XXVII/534/2004 z dnia 15 kwietnia 2004r. w sprawie zasad<sup>2</sup>. W § 11 załącznika do ww. uchwały zostało ustalone, że wybór dzierżawcy lub najemcy następuje w przetargu, z zastrzeżeniem § 12.

W § 12 ust. 1 pkt 3 załącznika do ww. uchwały Rada m.st. Warszawy wyraziła zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów, na okres powyżej 3 lat, w przypadku wydzierżawienia lub najmu na rzecz dotychczasowego dzierżawcy, który spełnia łącznie następujące przesłanki:

- dzierżawił nieruchomości przez okres co najmniej 10 lat; do okresu tego wlicza się wszystkie okresy objęte zawartymi umowami,
  - zabudowa nieruchomości ma charakter stały, a zagospodarowanie tej nieruchomości jest zgodne z treścią umowy a także miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - wartość poniesionych przez dzierżawcę bądź jego poprzedników nakładów przewyższa wartość zajętego na ten cel gruntu,
  - wywiązuje się ze zobowiązań wobec m.st. Warszawy.
- Jednocześnie zgodnie z § 2 ust. 3 załącznika do ww. uchwały nie dopuszcza się do obrotu na okres dłuższy niż trzy lata nieruchomości w przypadku:

<sup>1</sup> ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r., poz. 65 ze zm.) zwanej ugn  
<sup>2</sup> uchwałę nr XXVII/534/2004 z dnia 15 kwietnia 2004r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania 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.)

1) toczącego się postępowania administracyjnego a także sądowego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez m.st. Warszawę lub o zwrot nieruchomości.

2) istnienia roszczeń wynikających z Kodeksu cywilnego i innych przepisów prawa.

Jednocześnie wyjaśniam, że nawet w przypadku spełnienia przesłanek do odstąpienia od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na okres powyżej trzech lat i potwierdzenia, że w stosunku do nieruchomości nie toczy się postępowanie administracyjne i nie zostały zgłoszone roszczenia, o których mowa w §2 ust. 3 załącznika do ww. uchwały, zwolnienie z obowiązku przetargu wymaga uzyskania indywidualnej zgody Rady m.st. Warszawy w formie uchwały.

Ze zgromadzonej dokumentacji wynika, że ww. umową dzierżawy nr 90/WMD/2017 objęty jest teren o pow. 414180 m<sup>2</sup>, przeznaczony na cel mieszkaniowo-usługowy, położony pomiędzy ulicami: Dolina Służewiecka, Jana Rodowicza „Anody”, Józefa Feliksa Ciszewskiego i al. KEN, zabudowany budynkami wielorodzinnymi, domami jednorodzinnymi i pawilonami handlowymi. **Umowa obejmuje grunt stanowiący własność m.st. Warszawy oraz grunt o nieuregulowanym stanie prawnym, będący we władaniu wydzierżawiającego.**

Z informacji przekazanych przez Urząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy wynika, że SBM „Stokłosy” powstała na mocy uchwały z dnia 8 grudnia 1990r. o podziale SBM „Ursynów”.

Pomiędzy Zarządem Dzielnicy-Gminy Warszawa-Mokotów a SBM „Ursynów” zostało zawarte porozumienie dotyczące zasad użytkowania, dysponowania i regulacji prawnej terenów Ursynowa, które stanowi, że w okresie przejściowym, do czasu zakończenia regulacji stanu prawnego, SBM „Ursynów” użytkować będzie teren objęty porozumieniem na podstawie umów dzierżawy. W związku z powyższym SBM „Stokłosy” jako następcą prawny SBM „Ursynów” korzysta z terenu objętego ww. porozumieniem na podstawie kolejnych umów dzierżawy zawieranych na okresy trzyletnie.

Jednocześnie w Urzędzie Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy prowadzone jest postępowanie w trybie art. 208 ugn o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego budynkami wybudowanymi ze środków własnych SBM „Stokłosy”, lub jej poprzednika prawnego. Brak możliwości oddania gruntów w użytkowanie wieczyste wynika przede wszystkim z toczących się postępowań administracyjnych z wniosków byłych właścicieli lub ich spadkobierców, o zwrot nieruchomości nabytych w drodze umów w latach 70-tych ubiegłego wieku, pod budownictwo mieszkaniowe.

Ponadto prowadzone są działania w celu geodezyjnego wydzielenia terenów niezbędnych do prawidłowego korzystania z budynków wybudowanych przez Spółdzielnię, ponieważ tylko takie grunty mogą być oddane w użytkowanie wieczyste Spółdzielni.

W związku z powyższym nie wszystkie grunty objęte ww. umową dzierżawy, będą podlegały regulacji na rzecz SBM „Stokłosy”. Ponadto regulacji na rzecz Spółdzielni nie będą podlegały grunty, przeznaczone pod drogi publiczne w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**Podkreślić należy, 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 na rzecz Spółdzielni (na podstawie art. 208 ugn), jak również zawarcia umowy dzierżawy na okres przekraczający trzy lata.**

Ponadto odnosząc się do podniesionej przez Spółdzielnię kwestii, że zawarcie umowy dzierżawy na okres minimum 10 lat pozwoli Spółdzielni na racjonalne korzystanie z nieruchomości w tym skorzystanie z programów współfinansujących dobudowę wind osobowych w klatkach schodowych, wyjaśniam, że **obecnie obowiązujące zasady wydzierżawiania nieruchomości m.st. Warszawy na okres powyżej trzech lat nie dopuszczają możliwości trwałej zabudowy gruntu przez dzierżawcę.**

Zgodnie § 9 zarządzenia<sup>3</sup>, na gruntach będących przedmiotem dzierżawy dopuszcza się na wniosek dzierżawcy, lokalizowanie tymczasowo obiektów budowlanych po uzyskaniu pisemnej zgody wydzierżawiającego, z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) zabudowa powinna być dokonana zgodnie z warunkami umowy dzierżawy oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- 2) koszty wzniesienia i rozbiórki obiektów ponosi dzierżawca,
- 3) po zakończeniu dzierżawy dzierżawca jest zobowiązany do zlikwidowania na żądanie Wydzierżawiającego wszelkich poczynionych przez siebie nanieśń,
- 4) likwidacja nanieśń, o której mowa w pkt. 3, nie może stanowić podstawy do żądania jakiegokolwiek odszkodowania od wydzierżawiającego.

Zatem w celu wznoszenia wind osobowych obsługujących budynki Spółdzielni niezbędna jest trwała regulacja tytułu do gruntu.

Ponadto wieloletnia umowa dzierżawy nie przyspieszy trwałej regulacji tytułu do gruntu na rzecz Spółdzielni i nie daje możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali w budynkach posadowionych na tym gruncie, co może być powodem niezadowolenia mieszkańców.

Przedstawiając powyższe, brak jest możliwości pozytywnego rozpatrzenia złożonego przez Spółdzielnię wniosku o zawarcie wieloletniej umowy dzierżawy terenu, z którego obecnie korzysta Spółdzielnia na podstawie kolejnej umowy zawartej na okres do lat trzech.

DYREKTOR  
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

Arkadiusz Kuranowski

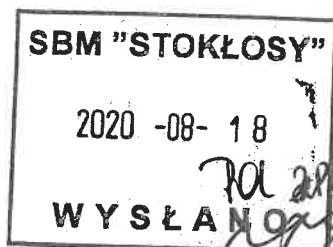
~~Do wiadomości:~~

~~Burmistrz/Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy~~

<sup>3</sup> zarządzenia nr 3357/2006 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 30 marca 2006r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres powyżej trzech lat, nieruchomości m.st. Warszawy, zmienione zarządzeniem nr 3673/2006 z dnia 11 lipca 2006r.

Warszawa, dnia 17 sierpnia 2020 r.

L.dz. NGR/3311/20



Szanowny Pan

Arkadiusz Kuranowski  
Dyrektor Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa  
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy  
ul. Tytusa Chałubińskiego 8  
00-613 Warszawa

*do wiadomości:*

Szanowny Pan

Robert Soszyński  
Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy  
pl. Bankowy 3/5, pok. 120  
00-950 Warszawa

**Znak sprawy: BM-WMM-DO.6845.28.2020.AHR**

**Dotyczy: zawarcia wieloletniej umowy dzierżawy terenu zabudowanego przez Spółdzielnię.**

W nawiązaniu do przesłanej korespondencji z dnia 29.07.2020 r. (data wpływu 3.08.2020 r.) dotyczącej wniosku Spółdzielni z dnia 22.04.2020 r. o zawarcie umowy dzierżawy terenu będącego w zasobach Spółdzielni na okres minimum dziesięciu lat, Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY pragnie zwrócić się z prośbą o dodatkowe informacje związane z Państwa stanowiskiem, określonym we wspomnianej korespondencji.

W piśmie jw. poinformowano, że nie jest możliwe wydzierżawienie gruntu m.st. Warszawy na zasadach określonych w Uchwale 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 (dalej: Uchwała) 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. Z powyższego wnioskujemy zatem, że w stosunku do pozostałego terenu, co do którego brak ww. przeszkód, istnieje możliwość zawarcia umowy dzierżawy na okres dziesięciu lat. Prosimy zatem o jednoznaczne wskazanie, czy nasz wniosek jest słuszny. Jeśli jednak nie – prosimy o wskazanie podstawy prawnej uzasadniającej Państwa stanowisko. Podkreślamy jednak, że SBM STOKŁOSY spełnia łącznie wszystkie przesłanki wskazane w § 12 ust. 1 podpunkt 3) załącznika do Uchwały.



Czy w świetle zapisów załącznika do Uchwały, § 2 ust. 4a, słuszne jest twierdzenie, iż realizacja wind zewnętrznych przyległych do budynku spółdzielni mieszkaniowej na nieruchomościach, wobec których toczą się postępowania administracyjne bądź sądowe o ich zwrot, bądź co do których zgłoszone zostały roszczenia wynikające z Kodeksu cywilnego i innych przepisów prawa, jest możliwa pod warunkiem odpłatnego obciążenia nieruchomości służebnością gruntową na okres dłuższy niż trzy lata, bez dodatkowej zgody Rady m. st. Warszawy? Jeśli tak – prosimy o informację jak wygląda procedura ustanowienia takiej służebności oraz jej wyceny do ustalenia wysokości opłaty z tego tytułu. Jeśli jednak nie – prosimy o uzasadnienie Państwa stanowiska w zakresie interpretacji powyższych zapisów załącznika do Uchwały.

Co do zaprezentowanego w Państwa piśmie stanowiska w zakresie konieczności uzyskania indywidualnej zgody Rady m. st. Warszawy, w formie uchwały, na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na okres powyżej trzech lat, niniejszym zajmujemy odmienne stanowisko. Zgodnie z § 12 ust. 1 załącznika do Uchwały, już samo podjęcie przez Radę m. st. Warszawy Uchwały nr XXVIII/534/2004 z dnia 15 kwietnia 2004 r. równoznaczne jest z wyrażeniem takiej zgody, w przypadkach dzierżawy, o których mowa w tym ustępie. Z kolei ustęp 2 § 12 załącznika do Uchwały stanowi, iż obowiązek uzyskania indywidualnej zgody Rady m. st. Warszawy, w formie uchwały, na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy, dotyczy przypadków nieokreślonych w ust. 1 i 1a. Należy stwierdzić w tym miejscu, iż poza spełnieniem kryteriów, określonych w § 12 ust. 1 podpunkt 3) załącznika do Uchwały, SBM STOKŁOSY **spełnia jednocześnie kryteria określone w § 12 ust. 1 podpunkt 1a)**, co skutkuje brakiem obowiązku uzyskania indywidualnej zgody Rady m. st. Warszawy na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy. Jeśli nie zgadzacie się Państwo z niniejszą wykładnią – prosimy o uzasadnienie. Nie widzimy też żadnych przeszkód, by – o ile podtrzymacie Państwo swoje dotychczasowe stanowisko w niniejszym zakresie – wystąpili Państwo do Rady m. st. Warszawy o uzyskanie takiej zgody, w sytuacji, kiedy faktycznie okaże się ona niezbędna.

Odnosząc się z kolei do wniosków końcowych zawartych w Państwa piśmie, uprzejmie informujemy, że zgadzamy się z Państwa stanowiskiem, w zakresie dotyczącym realizacji w granicach terenu objętego dzierżawą, nowych obiektów budowlanych. Co do wszelkich naniesień na gruncie poczynionych przez Spółdzielnię przed 01.01.1993 r., to jest przed dniem zawarcia pierwszej umowy dzierżawy gruntu z m. st. Warszawa, informujemy, że zabudowa ta – obejmująca co do zasady całe osiedle Stokłosa, w tym 60 budynków wielorodzinnych, zrealizowana została zgodnie z przepisami prawa budowlanego, zaś ewentualne roszczenia Wydierżawiającego do zlikwidowania wszelkich poczynionych naniesień nie może odnosić się do obiektów zrealizowanych przed dniem wejścia w życie pierwszej umowy dzierżawy.

  
B. Dzierżewski 2

Oczekujemy na Państwa wyczerpującą odpowiedź na wszystkie poruszone w niniejszym piśmie kwestie. W niniejszej sprawie gotowi jesteśmy także spotkać się z Państwem, o ile taka będzie Państwa wola i przyczyni się to do szybszego rozstrzygnięcia poruszonych przez nas kwestii.

Z poważaniem,

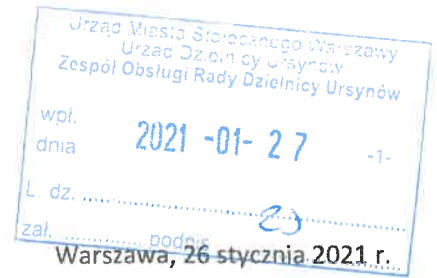
WZMOCNIK ZARZĄDU  
SBM STOKŁOSY  
  
mgr Beata Billip-Rajewicz

PREZES ZARZĄDU  
  
mgr Krzysztof Berliński



**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 Dzielnicy Ursynów 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, przejmie wyjaśnię, 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 wydzierżawiona SBM "Stokłosy" na kolejne trzy lata, tj. na okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2023 r. zgodnie z zasadami wydzierżawiania 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 odstępstwo 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 Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy deklaruje pełne wsparcie dla spółdzielni w zakresie otrzymania wyżej wymienionej zgody celem poprawy dostępności budynku dla osób z niepełnosprawnościami.

Ponadto Urząd Dzielnicy Ursynów 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*