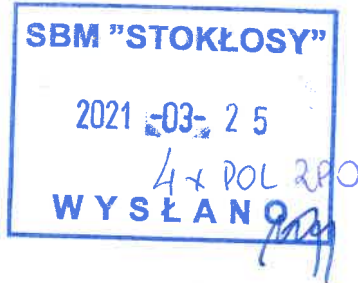


Warszawa, dnia 22 marca 2021 r.

L.dz. NO/1286 /21



Sz. P. Rafał Trzaskowski
Prezydent m.st. Warszawy
Urząd m.st. Warszawy
Pl. Bankowy 3/5
00-950 Warszawa

Dotyczy: uchylecia Zarządzenia Nr 90/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 30.01.2020 r. i wprowadzenia regulacji umożliwiających racjonalne administrowanie dzierżawionym terenem.

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY zwraca się z uprzejmą prośbą o uchylenie Zarządzenia Nr 90/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 30.01.2020 r. (GP-OR.0050.90.2020), które narusza prawa władającego tj. Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY poprzez ograniczenie prawidłowej eksploatacji budynków i administrowania terenem o powierzchni 41,2941 ha będącej w jej zasobach oraz wnosi o wprowadzenie regulacji umożliwiających racjonalne zarządzanie gruntem dzierżawionym od m.st. Warszawa.

Uzasadnienie

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa STOKŁOSY dzierżawi grunt o powierzchni 41,2941 ha położony w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy na podstawie zasad wdzierżawiania nieruchomości m.st. Warszawy tj. Zarządzenia nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5.05.2017 r na okres 3 lat. 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, 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 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.

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

Mając na uwadze powyższe, 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. Do dnia przygotowania niniejszego pisma nie odnotowano odpowiedzi.

Ponadto pismem z dnia 10.09.2020 r. (L.dz. N/3992/20) zwrócono się do Prezydenta m.st. Warszawy o możliwość spotkania w sprawie wydzierżawiania na cele mieszkaniowo-usługowe, na okres dłuższy niż 3 lata, nieruchomości m.st. Warszawy położonej w Warszawie, będącej wówczas we władaniu Spółdzielni. Prośba o spotkanie była podyktowana zamiarem swobodnego administrowania terenem obejmującym zasoby Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY. Jednocześnie, w piśmie do Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 10.09.2020 r. (L.dz. Z/3952/20), Zarząd SBM STOKŁOSY podkreślił problem uchylecia zapisu § 9 ust. 2 Załącznika nr 1 do Zarządzenia nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5.05.2017 r. Zarząd SBM STOKŁOSY zwrócił się w ww. piśmie o przedstawienie uzasadnienia zmiany Zarządzenia oraz z prośbą o informację, jakie kroki zostaną podjęte celem umożliwienia lokalizowania na gruntach będących przedmiotem dzierżawy (w uzasadnionych przypadkach) obiektów budowlanych o charakterze trwałym, takich jak warstwy dociepleń ścian budynków, opasek wokół budynków, schodów wejściowych do budynków lub innych elementów architektonicznych budynków mogących przyczynić się do likwidacji barier architektonicznych w budownictwie mieszkaniowym.

Wobec powyższej korespondencji w dniu 20.10.2020 r. Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY uczestniczył w spotkaniu z Panem Robertem

Soszyńskim Zastępcą Prezydenta m.st. Warszawy, podczas którego poruszono temat związany z problemem dotyczącym uchylecia § 9 ust. 2 Załącznika nr 1 do Zarządzenia nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5.05.2017 r. W nawiązaniu do spotkania, pismem z dnia 22.10.2020 r. (L.dz. Z/4667/20) Zarząd Spółdzielni podtrzymał dotychczasowe stanowisko. W związku z deklaracją Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy o załatwieniu niniejszej sprawy do końca 2020 r., Zarząd SBM STOKŁOSY w dniu 19.01.2021 r. (L.dz. Z/226/21) zwrócił się ponownie o udzielenie informacji o bieżącej sytuacji w niniejszej sprawie. Na dzień sporządzenia niniejszego pisma nie odnotowano odpowiedzi.

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 (docięplenia 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 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. Uchylenie Zarządzenia Nr 90/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 30.01.2020 r. i 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 uwagi na powyższe wnosimy jak na wstępie.

Z poważaniem,

ZASTĘPCA PREZESA
Joanna Bocianowska
Inż. Joanna Bocianowska

PREZIS ZARZĄDU
Krzysztof Berliński
mgr Krzysztof Berliński

Do wiadomości:

1. **Sz. P. Robert Soszyński, Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy Urzędu m.st. Warszawy,** Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa;
2. **Sz. P. Arkadiusz Kuranowski, Dyrektor Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa, Urząd m.st. Warszawy,** ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa;
3. **Rada m.st. Warszawy,** ul. Kredytowa 3, 00-056 Warszawa.

Inspektor ds. regulacji
stanu prawnego gruntów
Anna Proczek
Anna Proczek