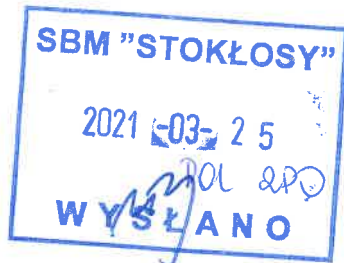


Warszawa, dn. 22 marca 2021 r.

L.dz. NO/1287 /21



Polska Fundacja Przedsiębiorczości
Oddział w Warszawie
ul. Prosta 70 (II piętro)
00-838 Warszawa

Z uwagi na zawarcie z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w dniu 30.12.2020 r. Umowy powierzenia i zarządzania środkami funduszu pożyczkowego w ramach „Funduszu Dostępności”, Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY zwraca się z zapytaniem, czy wystarczającym prawem do dysponowania nieruchomością przy **skorzystaniu z programów współfinansujących przedsięwzięcie w postaci dobudowy wind osobowych w klatkach schodowych** jest:

- roszczenie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY (dalej zwana „Spółdzielnia”) o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności znajdujących się na nim budynków, bez przetargu i bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty rocznej wynikające z wniosku z dnia 9.11.1995 r., złożonym w trybie art. 88a Ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, Dz. U. 1191.30.127 (aktualnie art. 208 ust. 2-4 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dalej u.g.n.) – na podstawie art. 208 ust. 2 u.g.n. uprawnienie Spółdzielni stanowi obecnie ekspektatywę maksymalnie ukształtowaną prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z ustaloną linią orzecznictwa, **ochrona praw nabytych może być odnoszona do ochrony ekspektatywy.** Trybunał Konstytucyjny stanął na stanowisku objęcia ochroną ekspektatyw maksymalnie ukształtowanych, tj. takich, które spełniają wszystkie zasadnicze przesłanki ustawowe do nabycia praw pod rządami danej ustawy, bez względu na stosunek do nich późniejszej ustawy (wyrok z 22.06.1999 r., K 5/99, OTK ZU Nr 5/1999, s. 536; zob. wyrok z 23.11.1998 r. SK 7/98, OTKK ZU Nr 7/1998, s. 628; wyrok z 28.04.1999 r., K 3/99, OTK ZU Nr 5/1999, s. 366).;
- umowa dzierżawy gruntu z m.st. Warszawa na okres kredytowania zawarta na podstawie 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 - na podstawie § 2 ust. 5 w związku z § 2 ust. 4a ww. uchwały nawet w przypadku toczących się

postępowań z wniosków dawnych właścicieli istnieje możliwość dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata w przypadku konieczności zlokalizowania na nieruchomościach obiektów i urządzeń służących do obsługi budynków w celu dostosowania elementów architektonicznych istniejących budynków do ich potrzeb np. w postaci wind zewnętrznych, podjazdów dla niepełnosprawnych itp.;

- ciągłość zawieranych umów dzierżaw gruntu z m.st. Warszawa aby zapewnić tytuł do dysponowania nieruchomością wynikający z niej na cały okres kredytowania – obecnie umowy dzierżawy zawierane są na podstawie Zarządzenia Nr 811/2017 r. Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości m.st. Warszawy i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy.

Uzasadnienie

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa STOKŁOSY jest w trakcie regulacji stanu prawnego gruntu, na którym zostały wybudowane w latach 1977-1982 budynki znajdujące się w jej zasobach. Wspomniana zabudowa została wybudowana ze środków własnych Spółdzielni na podstawie pozwoleń na budowę. Z uwagi na okres powstania wspomnianego osiedla, obiekty mające do 5 pięter włącznie nie są wyposażone w windy osobowe, co utrudnia obecnie warunki bytowe mieszkańców będących bądź w podeszłym wieku bądź rodzin z małymi dziećmi. Likwidacja barier architektonicznych w codziennym życiu dla tej grupy mieszkańców jest sprawą priorytetową, bowiem obecna sytuacja pozbawia ich samodzielności i dalszej niezależnej egzystencji co potęguje ich wykluczenie społeczne. Nadto należy mieć na uwadze także bezpieczeństwo i stworzenie warunków niezbędnych do przeprowadzenia wszelkiego rodzaju akcji ratunkowych tj. medycznych, pożarowych. Niezaprzeczalny jest fakt, iż problem braku wind osobowych istnieje w Spółdzielni.

Na dzień dzisiejszy do zasobów Spółdzielni należy 60 budynków wielorodzinnych z ogólną liczbą 174 klatek schodowych bez dostępu do wind. W większości z nich istnieją liczne przeszkody techniczne uniemożliwiające doposażenie ich w windy osobowe, jednakże w części, po otrzymaniu odpowiednich pozwoleń wymaganych prawem, rozpoczęcie przedsięwzięcia jest możliwe. Wiąże się to też z kosztami, które musiałaby ponieść Spółdzielnia bądź jej mieszkańcy.

Umożliwienie skorzystania z programu Dostępność Plus 2018-2025 współfinansującego przedsięwzięcie w postaci dobudowy wind osobowych w klatkach schodowych stanowiłoby ogromne wsparcie w procesie doposażenia budynków będących w administracji Spółdzielni.

Z uwagi na powyższe okoliczności, Spółdzielnia chciałaby skorzystać z programu współfinansującego takie przedsięwzięcie. Zarząd SBM STOKŁOSY stoi na stanowisku, iż należy sygnalizować istniejący problem, który od wielu lat poruszany jest w Spółdzielni.

Mając na uwadze powyższe, Zarząd zwraca się z zapytaniem jak w petitum pisma.

Z wyrazami szacunku,

ZASTĘPCA PREZESA

inż. Iwona Bodianowska

PREZES ZARZĄDU

mgr Krzysztof Berliński

Inspektor ds. regulacji
stanu prawnego gruntów
Anna Proczek