

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

WSTĘPNE INFORMACJE

Postępowanie zmierzające do uzyskania prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości to proces długotrwały, wymagający podjęcia szeregu działań i rozstrzygnięcia postępowań sądowych lub administracyjnych. Kolejne kroki wynikają z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz prawa miejscowego (Zarządzenia nr 6888/2014 Prezydenta m.st. Warszawy i Instrukcji zawartej w tym zarządzeniu).

W jego ramach niezbędne jest:

- 1) uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przez Radę m.st. Warszawy;

Plan miejscowy określa przeznaczenie poszczególnych gruntów, to co będzie stanowiło przestrzeń publiczną (ulice-drogi publiczne, chodniki, przejścia, szkoły itp.), nie będzie mogło zostać oddane w użytkowanie wieczyste i pozostanie we władaniu Miasta lub Skarbu Państwa.

- 2) opracowanie na podstawie uchwalonego planu opracowania urbanistycznego i podziału geodezyjnego nieruchomości SBM Stokłosy (par. 11 ust. 1 i 2 Instrukcji i par. 13 – Zarządzenia nr 6888/2014)

Konkretyzacja MPZP znajduje odzwierciedlenie w opracowaniach urbanistycznych i podziałach geodezyjnych, które ustalenia MPZP przenoszą szczegółowo na mapę geodezyjną. W oparciu o MPZP geodeta zaangażowany przez SBM Stokłosy, jako podmiot zainteresowany ustanowieniem użytkowania wieczystego, wytycza granice działek geodezyjnych z uwzględnieniem przeznaczenia terenu, przyjętych przez SBM Stokłosy podziałów terenu na enklawy, wydziela działki niezbędne do korzystania z poszczególnych budynków. Opracowanie podlega opiniowaniu przez komórki Miasta – Biuro Architektury i Planowania oraz Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa. Niekiedy – wskutek takich opinii – opracowanie przygotowane w imieniu SBM Stokłosy wymaga wprowadzenia poprawek i uwag właściwych organów.

Podział ma na celu wydzielenie geodezyjne działek zajmowanych przez budynki, tereny przyległe i drogi dojazdowe i jest niezbędny, by możliwe stało się w przyszłości właściwe określenie praw związanych z odrębną własnością lokali (terenów, które służą mieszkańcom danego bloku i są niezbędne do właściwego korzystania z mieszkania i budynku).

W rzeczywistości jest to najdłuższy etap całej procedury, trwający 9-12 miesięcy.

- 3) uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny;

Przygotowanie opracowania kończy się wydaniem przez organ formalnej decyzji administracyjnej.

Termin – ok. 1 miesiąca po zakończeniu procedury określonej w pkt 2 powyżej.

- 4) potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy nieistnienia przeszkód do zawarcia umowy użytkowania wieczystego (par. 15 ust. 2 - 3 Instrukcji – Zarządzenia nr 6888/2014 oraz Art. 34 ust. 3 u.o.g.n.);

INFORMACJA NA TEMAT

AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.

(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka

Obok decyzji właściwa komórka Miasta musi potwierdzić, w drodze zaświadczenia lub korespondencji, że brak jest przeszkód prawnych do oddania terenu w użytkowanie wieczyste. Przeszkodami tego rodzaju są np. toczące się postępowania sądowe, administracyjne, zwrotowe, zgłaszane do terenu roszczenia, przepisy ustaw szczególnych, planowane inwestycje celu publicznego itp. W odniesieniu do nieruchomości z zasobu SBM Stokłosa dotyczy to głównie wszczętych postępowań dekretowych lub zwrotowych w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości.

Termin – około 1 miesiąca od spełnienia warunków (termin wynikający z kodeksu postępowania administracyjnego).

- a. zakończenie postępowań wszczętych przez poprzednich właścicieli tego gruntu, którzy zostali wywłaszczeni na cele budowy osiedla na podstawie przepisów u.o.g.n. – w związku z faktem, iż niektórzy dawni właściciele lub ich spadkobiercy twierdzą, że na ich dawnych nieruchomościach nie został zrealizowany cel wywłaszczenia (tj. budowa osiedla mieszkaniowego wraz z ulicami),
albo
- b. zakończenie tzw. postępowań dekretowych związanych z dekretem Bieruta z 1945 r. (Dekret Krajowej Rady Narodowej o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy wydany w dniu 26 października 1945 r.) – nierozpoznanych wniosków, złożonych po wydaniu dekretu Bieruta przez ówczesnych właścicieli albo takich, które nie zostały złożone z uwagi na naruszenie przepisów tego dekretu przez władze komunistyczne.

Postępowania administracyjne i sądowe z wniosków byłych właścicieli trwają wiele lat, na co SBM Stokłosa nie ma wpływu. Obecnie postępowania dekretowe są sukcesywnie umarzane, jednak wymaga to wpięrcw odniesienia tych potencjalnych roszczeń dotyczących działek o numeracji z 1945 r. do obecnego podziału geodezyjnego terenu, co niestety jest procesem długotrwałym i żmudnym.

- 5) sporządzenie operatu szacunkowego wartości nieruchomości (par. 15 ust. 1 Instrukcji – Zarządzenia nr 6888/2014);

Po dokładnym określeniu w oparciu o opracowanie geodezyjne, jakie działki zostaną oddane w użytkowanie wieczyste, konieczne jest sporządzenie operatu, który określi wartość tych nieruchomości. Operat sporządza biegły rzeczoznawca majątkowy na wniosek Miasta. SBM Stokłosa może zgłaszać uwagi do operatu, może też przygotować własny, gdyby okazało się, że wycena jest rażąco nieadekwatna. W oparciu o taki operat określona zostanie wysokość opłaty rocznej za ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, która stanowić będzie 1% wartości całej nieruchomości.

Termin – 3-6 miesięcy.

- 6) opracowanie służebności gruntowych pozwalających na przejazd i przejście do podzielonych nieruchomości (par. 15 ust. 1 Instrukcji – Zarządzenia nr 6888/2014);

Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego powoduje konieczność zapewnienia prawnego dostępu każdej z enklaw i budynku do drogi publicznej, do sieci mediów, a także zapewnienia takiego dostępu innym budynkom i enklawom, które mogą zostać odcięte od dostępu do drogi publicznej lub mediów. Opracowanie służebności jest możliwe dopiero po zatwierdzeniu podziału geodezyjnego oraz po sporządzeniu operatu szacunkowego (operat określający wartość nieruchomości służy także do wyceny wartości służebności i ewentualnych opłat z tego tytułu).

INFORMACJA NA TEMAT

AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.

(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka

Termin – 3-6 miesięcy.

- 7) legalizacja lokali w przyziemiach lub uregulowanie spraw zabudów;

Przed oddaniem terenu w użytkowanie wieczyste musi nastąpić inwentaryzacja wszystkich obiektów budowlanych znajdujących się na danym obszarze i ich ewentualna legalizacja. Z prawem użytkowania wieczystego związana jest bowiem własność posadowionych na tym terenie budynków. Umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste musi to zatem dokładnie określać.

Działania w tym zakresie następują równolegle z procedurami określonymi we wcześniejszych etapach – czas trwania danej procedury uzależniony jest od rodzaju wybudowanego obiektu, dokonanej przebudowy lub adaptacji lokalu w przyziemiach budynków np. na lokale użytkowe.

- 8) Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w użytkowanie wieczyste i podanie zarządzenia do publicznej wiadomości wraz z wykazem tych nieruchomości (Art. 35 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 2 pkt 1 u.o.g.n.)

Jest to wymóg ustawowy, który realizuje zasadę jawności dysponowania nieruchomościami przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, a także umożliwienie wszystkim zainteresowanym ubiegania się o nabycie praw do nieruchomości wskazanych w wykazie. Jest to też ostatnia możliwość dla potencjalnych zainteresowanych, by zgłaszać swoje roszczenia do tych nieruchomości.

Termin – ok. 1 miesiąca (21 dni na ogłoszenie)

- 9) Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (Art. 27 i 28 ust. 3 u.o.g.n., par. 15 ust. 1 Instrukcji – Zarządzenia nr 6888/2014)

Proces jest dość mocno sformalizowany – wymaga sporządzenia m.in. protokołu z rokowań.

Z uwagi na liczbę prowadzonych postępowań i opracowań geodezyjnych przy ograniczonych zasobach kadrowych, czas procedowania sprawy przez Urząd m.st. Warszawy jest niestety znacząco wydłużony.

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
1	ELEGIJNA, OKARYNY (domki)	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 4.07.2019 r. (Uchwała nr XV/346/2019 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosa – część A (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 19.07.2019 r., poz. 9004)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynków wraz z wcześniejszą opinią urbanistyczną – 20.08.2021 r. 2. Projekt podziału geodezyjnego – 13.06.2023 r. 3. Obecnie na zlecenie SBM opracowywana jest korekta podziału geodezyjnego zgodnie z uwagami władz miasta.	PRACE W TOKU
		Zakończenie postępowań dekretowych	Postępowanie w Biurze Spraw Dekretowych m.st. Warszawy. Wymaga weryfikacji historycznych roszczeń z mapą podziałową tego rejonu oraz wezwania (ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej) spadkobierców dawnych właścicieli do zgłoszenia się do udziału w postępowaniu w terminie 6 miesięcy, pod rygorem umorzenia postępowania. Pierwsze ogłoszenia (dot. ul. Elegijnej) zostały opublikowane. 15.01.2024 – wystąpienie do BSD celem weryfikacji postępu prac i zakresu nieruchomości objętych obwieszczeniami.	PRACE W TOKU
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zakończeniu postępowań dekretowych.</i>
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.</i>
		Opracowanie służebności	<i>Nierozpoczęte</i>	
		Zakończenie procesów budowlanych od strony formalnoprawnej w zw. ze zmianą powierzchni użytkowej, legalizacje garaży.		PRACE W TOKU

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2026

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
2 KONCERTOWA 3/5, 6, 7, 9, 10, 11, 13	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 4.07.2019 r. (Uchwała nr XV/346/2019 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosa – część A (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 19.07.2019 r., poz. 9004)	ZAKOŃCZONE
	Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynków wraz z opinią urbanistyczną – 5.01.2021 r. Opracowanie geodezyjne – 25.6.2021 r. 2. Pozytywna opinia i zgoda władz Miasta - 28.3.2022 r. (wycofana w związku z decyzją Biura Geodezji i Katastru dot. podziałów enklawy Zamiany 9-18 – 24.02.2023 r.). 3. Obecnie na zlecenie SBM opracowywana jest korekta podziału geodezyjnego zg. z nowymi uwagami władz Miasta.	PRACE W TOKU
	Zakończenie postępowań dekretowych	Postępowanie w Biurze Spraw Dekretowych m.st. Warszawy (dotyczy fragmentów nieruchomości w rejonie budynków Koncertowa 9, 10 i 13). Wymaga weryfikacji historycznych roszczeń z mapą podziałową tego rejonu oraz wezwania (ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej) spadkobierców dawnych właścicieli do zgłoszenia się do udziału w postępowaniu w terminie 6 miesięcy, pod rygorem umorzenia postępowania. Brak informacji o obwieszczeniach. 15.01.2024 – wystąpienie do BSD celem weryfikacji postępu prac i zakresu nieruchomości objętych obwieszczeniami.	PRACE W TOKU
	Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zakończeniu postępowań dekretowych.</i>
	Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	Wstępny operat przygotowany na zlecenie SBM - 21.11.2019	<i>Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.</i>
	Opracowanie służebności	Wstępne opracowane na zlecenie SBM wykonano w 2021 r.	<i>Do sporządzenia przez Miasto, przy udziale SBM</i>

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
			<i>po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.</i>
	Uregulowanie spraw zabudów, legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
	Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
	Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
	SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
3	LACHMANA BACEWICZÓWNY ZWM 1-11	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 16.11.2023 r. (Uchwała nr XC/2961/2023 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 27.11.2023 r., poz. 12740)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynków wraz z opinią urbanistyczną – 2016 r. 2. Na zlecenie SBM zostanie przygotowany projekt podziału geodezyjnego – w toku są prace zmierzające do wyłonienia geodety, który sporządzi projekt podziału. 3. 22.01.2024 – rozpoczęto proces wyboru geodety celem opracowania projektu podziału.	PRACE W TOKU <i>(szacunkowy czas zakończenia – 9 miesięcy)</i>
		Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	1. Dotyczy części działki nr 5/123 z obręb 1-10-10 (d. działka nr 24 z obręb 233 i grunt pod parkingiem osiedlowym przy ul. ZWM 1, teren zielony i grunt pod budynkiem ZWM 1). Decyzje organów administracji – odmowy zwrotu i oddalenie wniosku b. właściciela. Wyrok WSA w Warszawie z 13.04.2022 r. – podtrzymał stanowisko organów. Obecnie sprawa rozpatrywana przez NSA z udziałem SBM.	SPRAWA W TOKU (SĄD) <i>Przewidywany termin rozpoznania skargi przez NSA – IV kwartał 2024 r.</i>
			2. Dotyczy części działki nr 5/42 z obręb 1-10-10 (d. działka nr 3 z obręb 232 i grunt pod budynkami Lachmana 2 i 4) Decyzje organów administracji – odmowy zwrotu i oddalenie wniosku b. właściciela. Wyrok WSA w Warszawie z 24.11.2022 r. – podtrzymał stanowisko organów. Obecnie sprawa rozpatrywana przez NSA z udziałem SBM.	SPRAWA W TOKU (SĄD) <i>Przewidywany termin rozpoznania skargi przez NSA – IV kwartał 2024 r. / I kwartał 2025 r.</i>
	3. Dotyczy części działki nr 5/123 z obręb 1-10-10 (d. działki nr 13 i 14 z obręb 233 - grunt pod pawilonem handlowym ALDI, teren zielony, drogi wewn. i grunt pod częścią budynków ZWM 5 i 6, Bacewiczówny 5 i 6)	SPRAWA ZAWIESZONA (ORGAN I INSTANCJI) <i>(brak szacunkowej daty zakończenia postępowania)</i>		

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
		Sprawa rozpatrywana przez Starostę Piaseczyńskiego – obecnie zawieszona z uwagi na kwestie prawne i spadkowe.	
		4. Dotyczy części działki nr 5/123 z obrębu 1-10-10 (d. działka nr 22 z obrębu 233 - grunt pod parkingiem przy ul. ZWM 1, teren zielony i grunt pod częścią budynków ZWM 1 i 4) Sprawa rozpatrywana przez Starostę Pruszkowskiego.	SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI) (brak szacunkowej daty zakończenia postępowania)
		5. Dotyczy części działki nr 5/123 z obrębu 1-10-10 (d. działka nr 25 z obrębu 233 i grunt pod parkingiem przy ul. ZWM 1) Sprawa rozpatrywana przez Starostę Piaseczyńskiego.	SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI) (szacunkowy termin zakończenia - 30.06.2024)
	Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	Nierozpoczęte	Do wykonania po zakończeniu postępowań zwrotowych.
	Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	Nierozpoczęte	Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.
	Opracowanie służebności	Nierozpoczęte	Do sporządzenia przez Miasto po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.
	Uregulowanie spraw zabudów oraz legalizację lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
	Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	Nierozpoczęte	Po zakończeniu wcześniejszych etapów
	Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy użytkowania wieczystego.	Nierozpoczęte	Po zakończeniu wcześniejszych etapów
	SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2027

INFORMACJA NA TEMAT

AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.

(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
4	STOKŁOSY 1, 2/4, 6, 7 WOKALNA 3	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 14.06.2018 r. (Uchwała nr LXIX/1902/2018 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosa – część B (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 22.06.2018 r., poz. 6382)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Opracowanie na zlecenie SBM Stokłosa projektu podziału nieruchomości – 09.03.2021 r. 2. Od 2021 r. do projektu podziału wprowadzonych zostało szereg korekt wynikających ze wskazań odpowiednich komórek Miasta. Obecnie na zlecenie SBM opracowywana jest kolejna korekta podziału geodezyjnego zg. z uwagami władz Miasta.	PRACE W TOKU
		Zakończenie postępowań ws. roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	Sprawa z wniosku spadkobierców byłych właścicieli. Dotyczy części działki nr 24/3 z obręb 1-10-09 (d. działka nr 31 z obręb 248 - grunt pod płn. skrawkiem budynku przy ul. Stokłosa 1, terenem zielonym i drogą dojazdową) Sprawa rozpatrywana przez Starostę Piaseczyńskiego – wnioskodawcy cofnęli wniosek.	SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI) <i>Postępowanie umorzone.</i>
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zakończeniu postępowań zwrotowych.</i>
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.</i>
		Opracowanie służebności	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do sporządzenia przez Miasto, przy udziale SBM po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.</i>

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
		Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO	2025	

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
5	SYMFONII 1-5 BARTOKA 6	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 4.07.2019 r. (Uchwała nr XV/346/2019 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosa – część A (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 19.07.2019 r., poz. 9004)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Zatwierdzenie projektu podziału geodezyjnego - Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z 30.12.2016 r. 2. Korekta przebiegu granicy i podziału działki nr 5/7 (Urz.Dziel. Ursynów) - decyzja z dnia 19.04.2022 r.	ZAKOŃCZONE
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	SBM Stokłosa wystąpiło do Miasta o uzyskanie takiego potwierdzenia. 31.01.2024 r. prezydent Miasta wydał zarządzenie potwierdzające brak przeszkód	ZAKOŃCZONE
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	Operat przygotowany – 26.11.2020 r. i ponownie – 15.07.2022 r. Wycena z operatu została ostatecznie uzgodniona, z uwzględnieniem uwag SBM Stokłosa i zaakceptowana 28.06.2023 r.	ZAKOŃCZONE
		Opracowanie służebności	Projekt służebności opracowany w 2020 r.	ZAKOŃCZONE
		Uregulowanie spraw zabudów, legalizacja lokali w przyziemiach i garażu przy ul. Bartoka 6		PRACE W TOKU
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	31.01.2024 r. prezydent Miasta wydał zarządzenie nr 196/2024 w sprawie przeznaczenia do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.	ZAKOŃCZONE
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	Po potwierdzeniu przez Radę Nadzorczą SBM, w marcu 2024 SBM podejmie dalsze kroki w tym kierunku.	PRACE W TOKU
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2024

INFORMACJA NA TEMAT

AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.

(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
6	WOKALNA 2, 4, 6, 8 PASAŻ STOKŁOSY 11	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	<p>Uchwalony w dniu 14.06.2018 r. (Uchwała nr LXIX/1902/2018 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – cz. B (Dz.Urz.Woj.Maz. 22.06.2018 r., poz. 6382)</p> <p>Uchwalony w dniu 15.04.2021 r. (Uchwała nr XLVII/1457/2021 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulicy Wokalnej (Dz.Urz.Woj.Maz. 27.04.2021 r., poz. 3748)</p>	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynków wraz z wcześniejszą opinią urbanistyczną – 23.04.2019 r. 2. Opracowanie geodezyjne – 04.2019 r. 3. Pozytywna opinia WAiB i zgoda BMMiSP – 19.07.2019 r. 4. Wstępna mapa podziałowa – 25.07.2019 r. 5. Od 2019 r. do projektu podziału wprowadzonych zostało szereg korekt wynikających ze wskazań odpowiednich komórek Miasta. <p><i>Obecnie procedura została wstrzymana do czasu podziału nieruchomości z enklawy Zamiany 9-18, od której podział tej enklawy jest uzależniony.</i></p>	PRACE W TOKU
		Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	Postępowanie z wniosku spadkobierców dawnych właścicieli zostało prawomocnie zakończone - wyrok NSA w sprawie o sygn. I OSK 403/22 z dnia 29.11.2022 r.	ZAKOŃCZONE
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	SBM Stokłosy wystąpiło do Miasta o uzyskanie takiego potwierdzenia – nieruchomości nie były objęte postępowaniami sądowymi ani dekretoowymi.	PRACE W TOKU
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	Nierozpoczęte	Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
		Opracowanie służebności	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do sporządzenia przez Miasto, przy udziale SBM po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.</i>
		Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2025

INFORMACJA NA TEMAT

AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.

(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
7	ZAMIANY 5, 6, 8, 10	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 14.06.2018 r. (Uchwała nr LXIX/1902/2018 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – cz. B (Dz.Urz.Woj.Maz. 22.06.2018 r., poz. 6382)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynku wraz z wcześniejszą opinią urbanistyczną – 20.10.2014 r. 2. Wstępna mapa podziałowa – 5.10.2015 r. 3. Decyzja Prezydenta m.st. W-wy w/s zatwierdzenia projektu podziału – 16.10.2015 r. 4. Opracowanie nowego podziału geodezyjnego zgodnie z uwagami Miasta i postanowieniami MPZP (wydzielenie parkingu, wskaźniki zabudowy, nowa działka 4/71). 5. Nowe opracowanie podziału zostało zlecone geodecie przez SBM Stokłosy.	PRACE W TOKU
		Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	Postępowanie z wniosku spadkobierców dawnych właścicieli - prawomocnie zakończone (decyzja nr 369/2021 Starosty Piaseczyńskiego z dnia 13.12.2021)	ZAKOŃCZONE
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	Nierozpoczęte	
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	Nierozpoczęte	Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.
		Opracowanie służebności	Nierozpoczęte	Do sporządzenia przez Miasto, przy udziale SBM po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.
		Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2025

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
8 ZAMIANY 9, 11, 14, 15, 16 i 18	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 14.06.2018 r. (Uchwała nr LXIX/1902/2018 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – cz. B (Dz.Urz.Woj.Maz. 22.06.2018 r., poz. 6382)	ZAKOŃCZONE
	Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynku wraz z wcześniejszą opinią urbanistyczną – 19.11.2018 r. 2. Opracowanie geodezyjne – 15.05.2019 r. oraz wstępnej mapy podziałowej – 8.07.2021 r. 3. Decyzja odmowna w/s zatwierdzenia podziału – 20.10.2022 r. Odwołanie Burmistrza do SKO zostało odrzucone przez SKO. 4. Obecnie na zlecenie SBM przygotowana została korekta opracowania geodezyjnego – 29.09.2023 r.	PRACE W TOKU
	Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	Postępowanie z wniosku spadkobierców dawnych właścicieli prawomocnie zakończone (wyrok NSA w sprawie I OSK 403/22 z dnia 29.11.2022)	ZAKOŃCZONE
	Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	<i>SBM Stokłosy wystąpiło z wnioskiem o potwierdzenie braku przeszkód prawnych.</i>	PRACE W TOKU
	Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zatwierdzeniu projektu podziału.</i>
	Opracowanie służebności	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do sporządzenia przez Miasto, przy udziale SBM po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.</i>
	Legalizacja parkingu przy ul. Zamiany 15		PRACE W TOKU
	Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2025

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
9	ZWM 12-24	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 16.11.2023 r. (Uchwała nr XC/2961/2023 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 27.11.2023 r., poz. 12740)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	Decyzja podziałowa wydana w dniu 26.10.2017 r. Obecnie SBM jest w trakcie wyboru geodety celem dokonania dodatkowych podziałów pod plac i drogę dojazdową zgodnie z postanowieniami MPZP. 22.01.2024 – rozpoczęto proces wyboru geodety celem opracowania projektu podziału.	PRACE W TOKU
		Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	1. Postępowanie z wniosku spadkobierców dawnych właścicieli – prawomocnie zakończone (wyrok NSA w sprawie I OSK 575/22 z dnia 29.11.2022 r.)	ZAKOŃCZONE
			2. Sprawa z wniosku byłej właścicielki terenu – dot. części działki nr 5/131 z obrębem 1-10-10 (d. działka nr 27 - grunt pom. ul. Jastrzębowskiego i al. J.Rodowicza „Anody”, garażu przy ul. Jastrzębowskiego 14 i budynków ZWM 15 i 16). Sprawa w toku przed Starostą Piaseczyńskim - spór między organami co do tego, czy roszczenie dawnych właścicieli dotyczy także nieruchomości z zasobu SBM Stokłosy.	SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI) <i>(brak możliwości wskazania szacunkowej daty zakończenia postępowania)</i>
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego		<i>Do wykonania po zakończeniu postępowań zwrotowych.</i>
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości		<i>Po zatwierdzeniu projektu podziału.</i>
		Opracowanie służebności		<i>Do sporządzenia przez Miasto, przy udziale SBM po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.</i>

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 19.02.2024 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
		Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2026