

INFORMACJA

Dotycząca działań Spółdzielni w latach od 1998 do 2018 w sprawie nabycia od Miasta st. Warszawy obecnie dzierżawionej przez Spółdzielnię nieruchomości gruntowej położonej wzdłuż ulicy Zabłocińskiej

Starania o nabycie nieruchomości gruntowej obecnie działki nr ew. 11/15 z obrębu 7-04-07 (przed podziałem nieruchomości była to część działki 11/12) Spółdzielnia, w tym przez poprzedniczkę prawną -NSBM prowadzi od 1998 r.

W przedmiocie nabycia ww. działki Zarząd Gminy Bielany wypowiedział się pozytywnie. Na posiedzeniu w dniu 31.07.2001r. (w głosowaniu jednogłośnie) Zarząd Gminy wyraził wolę przekazania w drodze bezprzetargowej terenu przyległego do Spółdzielni (powyższe zgodne jest z Ustaleniami nr 35/01 pkt. 33 z posiedzenia Zarządu Gminy). W oparciu o tę obietnicę, Spółdzielnia poniosła koszty opracowania niezbędnych dokumentacji, uzyskała pozytywne opinie Wydziału Geodezji i Architektury.

Spółdzielnia pismem znak IT/171/2003 z dnia 5.02.2003 r. wystąpiła do Biura Planowania Rozwoju Warszawy S.A z prośbą o dokonanie korekty północnej linii rozgraniczającej ul. Zabłocińskiej i Kolektorskiej polegającej na dostosowaniu przebiegu tej linii do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokumentacja w tej sprawie wraz z projektem podziału działki nr ew. 11/12 została przekazana do Urzędu.

Przedstawiciel Agencji Geodezyjno-prawnej „Grunt” działającej na zlecenie Spółdzielni w dniu 02.03.2003 uzgodnił ww. korektę. W oparciu o powyższe uzgodnienia sporządzono projekt i wykonano ogrodzenie terenu Spółdzielni.

Podstawą nabycia projektowanej działki nr ew. 11/13, stanowił art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. nr 119 póź. 1116 ze zm.). Bowiem, zgodnie z wymogiem tego przepisu, Spółdzielnia przed dniem 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem tych gruntów oraz przed tym dniem wybudowała urządzenia trwale związane z tym gruntem, mianowicie ciągi piesze oraz drogi dojazdowe do osiedla jak również drobną architekturę w postaci trzepaków, ławek, schodów do pawilonu handlowo - usługowego przy ul. Zabłocińskiej 10 itp. Powyższe udokumentowane jest również na aktualnych mapach sytuacyjno - wysokościowych do celów projektowych wydanych przez ośrodek

dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy oraz wcześniejszych z lat 80-tych. Budowa dróg dojazdowych, ciągów pieszych oraz drobnej architektury stanowiła w zatwierdzonym i zrealizowanym projekcie oraz nadal stanowi niezbędne elementy do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

Urząd Miasta st. Warszawy pismem z dnia 26.08.2004r. znak: GK-D-III-ID-74102/1-8969/04/5140 powiadomił Spółdzielnię, że z powodu braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu (ZD Marymont I cz. I) nie można zatwierdzić projektu podziału nieruchomości oznaczonej w ewidencji jako działka 11/12 w obrębie 7-04-07.

W związku z planowanym zakończeniem prac dotyczących zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ZD Marymont I cz. I, Spółdzielnia zwróciła się ponownie z wnioskiem w dniu 29.05.2008r. o nabycie w wieczyste użytkowanie (w trybie bezprzetargowym) części działki 11/12 (tj. projektowanej działki nr ew. 11/13) o pow. 4361 m² z obrębu 7-04-07 położonej wzdłuż ul. Zabłocińskiej.

W ślad za wnioskiem z dnia 29.05.2008r. wystosowano pisma: w dniu 18.07.2008r. oraz 06.02.2009r. w powyższej sprawie.

W kwietniu 2008r. Zarząd wraz z przedstawicielem Rady Nadzorczej spotkał się z Naczelnikiem Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Dzielnicy Bielany w sprawie dzierżawy oraz nabycia ww. nieruchomości.

W dniu 18.02.2009r. Zarząd umówił kolejne spotkanie z Naczelnikiem Biura Gospodarki Nieruchomościami w powyższej sprawie.

Po wejściu w życie w dniu 08.01.2010r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ZD Marymont I cz. I Biuro Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy, Delegatura w Dzielnicy Bielany pismem z dnia 16.04.2010r. (w sprawie postępowania dot. podziału działki ewidencyjnej nr 11/12) poinformowała Spółdzielnię iż w piśmie Wydziału Polityki Rozwoju Infrastruktury Technicznej Miasta Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 3.03.2010 r. znak: AM-WPT-GPI-0223-17-2-10, LR-23/10 potwierdzono zgodność projektowanych linii rozgraniczających ul. Zabłocińskiej nr MP/ZK/KS/621/BY-60/07 z dnia 21 sierpnia 2007 r. z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „MARYMONT I cz. I”.

Powyższe pozwoliło stwierdzić niezgodność przebiegu linii rozgraniczających ul. Zabłocińskiej, przedstawionych na dostarczonej przez Spółdzielnię mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 16 czerwca 2003 r. pod numerem ewidencyjnym KEM 7.04.07-85/03, z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „MARYMONT I cz. I”. Dlatego też, Spółdzielnia po uzyskaniu zgody Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami na dokonanie podziału tej nieruchomości zleciła w dniu 15.03.2011r. uprawnionemu geodecie wykonanie mapy z projektowanym podziałem ww. nieruchomości. W dniu 31.08.2011r. Prezydent m.st. Warszawy wydał Decyzję nr 40/2011 zatwierdzającą podział nieruchomości działki nr ew. 11/12 z obrębu 7-04-07, na projektowane działki 11/15, 11/16 i 11/17.

Na podstawie Decyzji nr 40/2011 Spółdzielnia zwróciła się pismem z dnia 12.09.2011r. do Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy w Dzielnicy Bielany o realizację wniosku o ustanowienie na rzecz Spółdzielni (w trybie bezprzetargowym) prawa użytkowania wieczystego do powstałej w wyniku podziału projektowanej działki nr ew.11/15 o pow. 4240 m² z obrębu 7-04-07.

Ponadto Spółdzielnia wystąpiła z zapytaniem do Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m .st. Warszawy w sprawie ewentualnych roszczeń byłych właścicieli do przedmiotowych nieruchomości. Urząd w odpowiedzi na podstawie posiadanej dokumentacji udzielił informacji, że nie zostały zgłoszone roszczenia byłych właścicieli lub ich spadkobierców oraz, że nie toczy się postępowanie dot. prawidłowości nabycia przedmiotowej nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

Biuro Gospodarki Nieruchomościami Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy w Dzielnicy Bielany zwróciło się pismem z dnia 21.03.2012 r. do Spółdzielni o przekazanie dokumentów potwierdzających fakt dokonania naniesień na przedmiotowym gruncie z własnych środków Spółdzielni oraz dot. następstwa prawnego Spółdzielni po NSBM. W odpowiedzi na nasz wniosek Zarząd NSBM w korespondencji z dnia 12.04.2013 r. poinformował, że w dokumentacji archiwalnej nie odnaleziono dokumentów dotyczących poniesionych nakładów na sfinansowanie infrastruktury związanej z zagospodarowaniem terenu osiedla Marymont Skarpa.

W dniu 21.05.2013 r. Spółdzielnia wystąpiła do Miasta st. Warszawy, Dzielnicy Bielany z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego (w trybie bezprzetargowym) na podstawie art. 37 ust 2 pkt. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W odpowiedzi na wniosek Spółdzielni Biuro Gospodarki Nieruchomościami pismem z dnia 19.05.2014r. poinformowało Spółdzielnię o braku możliwości zbycia przedmiotowej działki w trybie bezprzetargowym.

W dniu 03.09.2013 r. Spółdzielnia zwróciła się do Delegatury Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Bielany z prośbą o udzielenie informacji o podjętych działaniach Urzędu w sprawie realizacji wniosku Spółdzielni z dnia 21.05.2013 r.

W dniu 11.09.2013 r. Delegatura Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Bielany poinformowała Spółdzielnię o przekazaniu wniosku Spółdzielni dot. przyłączenia nieruchomości gruntowej działki o nr ew. 11/15 w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej tj. działki nr ew. 5/2 do Wydziału Obrotu Nieruchomościami m.st. Warszawy Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy.

W dniu 12.05.2014 r. Biuro Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy odpowiadając na wniosek Spółdzielni z dnia 21.05.2013 r. poinformowało Spółdzielnię, że zgodnie z art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami organ reprezentujący jednostkę samorządu terytorialnego zobowiązany jest, aby obrót nieruchomościami stanowiącymi własność tej jednostki odbywał się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, brak jest możliwości zbycia przedmiotowej działki w trybie bezprzetargowym.

W dniu 29.07.2014 r. Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem do Prezydenta m.st. Warszawy o udzielenie informacji nt. możliwości ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w trybie bezprzetargowym.

W dniu 13.02.2015 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli organów Spółdzielni z Zastępcą Prezydenta m.st. Warszawy p. Jarosławem Józwiakiem i Dyrektorem Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy p. Marcinem Bajko.

W oparciu o sugestie przedstawicieli Miasta zapadłe na ww. spotkaniu Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem w dniu 03.03.2015 r. skierowanym do Prezydenta m.st. Warszawy o zbycie prawa własności do gruntu działki nr ew. 11/15 na potrzeby jej przyłączenia do nieruchomości już posiadanej tj. działki nr ew. 5/1 w trybie bezprzetargowym z bonifikatą na rzecz Spółdzielni.

Pismem z dnia 09.02.2016 r. Zastępca Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami p. Izabela Judyta w odpowiedzi na wniosek Spółdzielni z dnia 03.03.2015 r. informuje Spółdzielnię, że wniosek o nabycie działki nr ew. 11/15 w trybie bezprzetargowym nie może być rozpatrzony pozytywnie. Jednocześnie Miasto st. Warszawa rozważy możliwość przeznaczenia ww. działki do sprzedaży w drodze przetargu ustnego ograniczonego do użytkownika wieczystego działki nr ew. 5/2 i współużytkowników wieczystych działki nr Ew. 5/1. Prosząc Spółdzielnię o informację czy jest zainteresowana nabyciem ww. działki w drodze przetargu ustnego ograniczonego.

Spółdzielnia pismem z dnia 12.03.2016 r. wyjaśnia, że działka o nr ew. 5/1 jest przedmiotem współwłasności Spółdzielni i właścicieli wyodrębnionych lokali znajdujących się w budynkach posadowionych na tej nieruchomości a nie przedmiotem współużytkowania wieczystego Spółdzielni i właścicieli lokali stanowiących odrębną nieruchomość. Jednocześnie podtrzymując wolę nabycia prawa do działki o nr ew. 11/15 zapytuje Biuro Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy jaki rodzaj prawa do działki nr ew. 11/15 byłby przedmiotem przetargu oraz czy nabycie tytułu do ww. działki zarówno w wariantcie nabycia na potrzeby poprawy warunków działki 5/2 jak i poprawy warunków działki nr ew. 5/1 nastąpi z bonifikatą i w jakiej wysokości.

Pismem z dnia 19.07.2016 r. Dyrektor Biura Gospodarki Nieruchomościami p. Marcin Bajko poinformował Spółdzielnię, że zostały podjęte działania w kierunku przygotowania działki nr ew. 11/15 o pow. 4240 m² do sprzedaży w drodze przetargu ustnego ograniczonego. Uprawnionymi do nabycia w drodze ww. przetargu prawa własności ww. nieruchomości mogą być współwłaściciele działki nr ew. 5/1 oraz użytkownik wieczysty działki nr ew. 5/2. Jednocześnie przypomniał, że działka nr ew. 11/15 nie może być przedmiotem zbycia w trybie bezprzetargowym, a zatem przepis art. 68 ust. 1 pkt 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie może mieć zastosowania.

Spółdzielnia wnioskiem z 19.04.2017 wystąpiła do Prezydenta m.st. Warszawy o ponowne przeanalizowanie sprawy i rozważenie ustanowienia w trybie bezprzetargowym z przyznaniem bonifikaty w pierwszej opłacie prawa użytkowania wieczystego działki nr ew. 11/15 na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6) ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. „przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania

nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości”.

W dniu 15.11.2017 r. Spółdzielnia ponownie skierowała wniosek do Prezydenta m.st. Warszawy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust 3a pkt. 1) ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. *„Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio w odniesieniu do nieruchomości: 1) oddanych w dzierżawę albo użytkowanie, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi albo użytkuje nieruchomość nieprzerwanie przez okres co najmniej 10 lat, a nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę lub zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach.”*

Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy przekazało w dniu 05.12.2017 r. wniosek Spółdzielni do Burmistrza Dzielnicy Bielany w celu zgromadzenia niezbędnej dokumentacji w sprawie.

W dniu 21.02.2018 r. Spółdzielnia wystąpiła do Prezydenta m.st. Warszawy oraz Burmistrza Dzielnicy Bielany z prośbą o udzielenie informacji w sprawie wniosku Spółdzielni z dnia 15.11.2017 r.

Przepis art. 37 ust. 3a pkt 1) został uchylony w roku 2018.

Dalsza korespondencja w sprawie nabycia działki nr ew. 11/15 znajduje się w poniższych linkach.

Cała korespondencja w sprawie nabycia ww. nieruchomości znajduje się do wglądu w biurze Spółdzielni.