

Warszawa, 19 marca 2019.

Burmistrz Dzielnicy Bielany
Miasta Stołecznego Warszawy
ul. Żeromskiego 29
01-882 Warszawa

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy
Plac Bankowy 3/5
00-950 Warszawa

Urząd m. st. Warszawy
Urząd Dzielnicy Bielany
Wydział Obsługi Mieszkańców dla Dzielnicy Bielany
REFERAT OBSŁUGI BEZPOŚREDNIEJ

19 MAR. 2019

ilość zał. nr

WIELYNEKO

KOPIA

I.dz. 110/DTP/2019

Stanowisko wnioskodawcy w sprawie nabycia prawa do nieruchomości w trybie bezprzetargowym

Nawiązując do dotychczasowego postępowania w sprawie z wniosku Spółdzielni z dnia 15 listopada 2017 r. o ustanowienie przez Miasto Stołeczne Warszawa na rzecz Spółdzielni w trybie bezprzetargowym prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Zabłocińskiej, stanowiącej działkę gruntu nr 11/15 w obrębie 7-04-07 o pow. 4240 m.kw. dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW WA1M/00281082/ 5, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Skarpa Marymoncka” w Warszawie oświadcza, że nadal jest ona zainteresowana nabyciem wymienionego prawa do wskazanej nieruchomości na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.), oraz że wszystkie twierdzenia, oświadczenia i okoliczności wskazywane dotychczas przez Spółdzielnię w sprawie jako uzasadnienie nabycia wskazanego prawa do nieruchomości pozostają odpowiednio aktualne.

Nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Zabłocińskiej, stanowiąca działkę gruntu nr 11/15 w obrębie 7-04-07 o pow. 4240 m.kw. dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW WA1M/00281082/5 jest dzierżawiona przez Spółdzielnię od m.st. Warszawy od 2003 r.. Na wymienionej nieruchomości od października 2011 r. jest urządzony parking na 72 stanowiska. W gruncie pod miejscami postojowymi znajduje się infrastruktura podziemna teletechniczna kanalizacyjna dla osiedla Spółdzielni i budynkach wzniesionych na nieruchomościach sąsiednich. Parking został urządzony na podstawie pozwolenia na budowę wydanego w dniu 14 czerwca 2011 r. przez Prezydenta m.st. Warszawy. Nakłady na urządzenie parkingu poniosła Spółdzielnia. Parking dla nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię (budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Zabłocińskiej 2, 4, 6, 8 i Smoleńskiego 27a oraz pawilon usługowy przy ul. Zabłocińskiej 10, w którym mieści się biuro Spółdzielni, sklep spożywczy, przychodnia, bank i punkt stomatologiczny) jest niezbędny. Osiedle Spółdzielni powstało w latach siedemdziesiątych (poprzednikiem prawnym SM „Skarpa Marymoncka” była Nauczycielska Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa w Warszawie) i nie posiada ani parkingów podziemnych, ani terenu pozwalającego na urządzenie parkingów naziemnych z ilością miejsc postojowych

zabezpieczających potrzeby osiedla. Wydierżawienie terenu pod parking (objętej wnioskiem nieruchomości) było konieczne dla poprawy infrastruktury osiedla i zabezpieczenia większej ilości miejsc postojowych. Dodatkowo w gruncie pod miejscami postojowymi znajduje się infrastruktura podziemna teletechniczna kanalizacyjna niezbędna dla funkcjonowania budynków wchodzących w skład osiedla zarządzanego przez Spółdzielnię oraz udostępniana przez Spółdzielnię nieruchomościom sąsiednim.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Skarpa Marymoncka” w Warszawie już od dwudziestu lat stara się pozyskać w użytkowanie wieczyste lub na własność teren objęty wnioskiem. W latach 1998 - 2012 Spółdzielnia prowadziła z m.st. Warszawa rokowania w sprawie nabycia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości objętej niniejszym wnioskiem. W przedmiocie nabycia przez Spółdzielnię nieruchomości objętej wnioskiem w sprawie Zarząd Gminy Bielany wypowiedział się pozytywnie i na posiedzeniu w dniu 31.07.2001 r. w głosowaniu jednogłośnie wyraził wolę przekazania Spółdzielni w trybie bezprzetargowym tytułu do tej nieruchomości, co znajduje potwierdzenie w Ustaleniach nr 35/01 pkt 33. Na bazie wskazanej obietnicy Spółdzielnia przez kilka lat finansowała wykonanie niezbędnych dokumentacji geodezyjnych – podziałowych niezbędnych do uzyskania tytułu do nieruchomości. Początkowo nieruchomość objęta wnioskiem była częścią innej większej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną 11/12, przy czym Spółdzielnia użytkowała jedynie część tej większej nieruchomości. W toku ubiegania się przez Spółdzielnię o pozyskanie tytułu do posiadanej przez nią nieruchomości decyzją nr 40/2011 r. z dnia 31.08.2011 r. Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził podział nieruchomości – działki nr 11/12 w wyniku którego powstała objęta wnioskiem działka nr 11/15. Prace nad podziałem trwały kilka lat ponieważ na terenie na którym znajdowała się nieruchomość objęta podziałem (działka 11/12) nie istniał plan zagospodarowania przestrzennego. Dopiero uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiło dokonanie podziału nieruchomości.

W toku wskazanego postępowania m.st. Warszawa ustaliło, że w stosunku do nieruchomości objętej wnioskiem nie istnieją roszczenia dekretowe (roszczenia byłych właścicieli lub ich spadkobierców).

Spółdzielnia jest zainteresowana pozyskaniem prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości objętej wnioskiem ponieważ pozwoliłoby to na zapewnienie jej tytułu do korzystania z nieruchomości na okres dłuższy niż okres umowy dzierżawy. Spółdzielnia wnioskuje o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego na okres do dnia 21.10.2069 r. - analogicznie jak został ustanowiony okres użytkowania wieczystego do nieruchomości stanowiącej działkę 5/2 z obrębem 7-04-07, na której posadowiony jest należący do Spółdzielni budynek stanowiący infrastrukturę dodatkową osiedla, w którym zlokalizowane jest biuro Spółdzielni, sklep spożywczy, przychodnia, bank i punkt stomatologiczny. Dodatkowe miejsca postojowe pozwoliłyby nie tylko na zapewnienie większej ilości miejsc postojowych mieszkańcom osiedla, ale także na zwiększenie atrakcyjności użytkowej lokali użytkowych znajdujących się na wskazanej działce zabudowanej pawilonem, ponieważ aktualnie potencjalni nabywcy uzależniają wynajęcie lokalu użytkowego od zapewnienia miejsc postojowych dla pracowników i klientów. Rejon ul. Zabłocińskiej 10 nie posiada parkingów urządzonych wzdłuż ulicy, a tym samym jedyne miejsca do zaparkowania dla pracowników i klientów lokali użytkowych posiadanych przez Spółdzielnię muszą być przez Spółdzielnię zapewnione. Dodatkowo, z uwagi na lokalizację objętej wnioskiem działki 11/15 tj. jej rozciągnięty kształt oraz bezpośrednie jej przyleganie do zorganizowanego osiedla Spółdzielni i oddzielenie od innych obszarów siatką ulic powoduje, że teren działki ma ograniczone znaczenie dla samodzielnego funkcjonowania tej

działki i wyraźnie wskazuje, że nieruchomość objęta wnioskiem będzie miała najbardziej optymalne zagospodarowanie na potrzeby zapewnienia osiedlu mieszkaniowemu Spółdzielni brakujących miejsc postojowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Skarpa Marymoncka” jest Spółdzielnią o charakterze eksploatacyjnym nie inwestycyjnym. Oznacza to, że Spółdzielnia utrzymuje swoje zasoby z opłat wnoszonych przez mieszkańców oraz z dochodów z nielicznych lokali użytkowych – Spółdzielnia posiada lokale użytkowe wymienione tylko w pawilonie użytkowym przy ul. Zabłocińskiej 10. Z tego względu poprawienie infrastruktury osiedla poprzez zagwarantowanie na dłuższy okres miejsc postojowych dla mieszkańców osiedla i użytkowników lokali użytkowych pozwoliłoby Spółdzielni na lepsze zagospodarowanie terenu osiedla, poprawę komfortu mieszkańców zamieszkiwania na nim i poprawę warunków komercyjnych lokali użytkowanych posiadanych przez Spółdzielnię, z wynajmu których to lokali Spółdzielnia pozyskuje główne dochody.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Skarpa Marymoncka” spełnia warunki do uzyskania w trybie bezprzetargowym prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości objętej wnioskiem ponieważ:

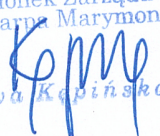
- 1) jest ona użytkownikiem wieczystym nieruchomości przyległej do nieruchomości objętej wnioskiem,
- 2) jest od października 2011 r. dzierżawcą nieruchomości, której dotyczy wnioski,
- 3) nieruchomość, której dotyczy wnioski poza urządzonymi na jej powierzchni miejscami postojowymi w gruncie zawiera liczną infrastrukturę podziemną teletechniczną, kanalizacyjną niezbędną zarządzanymi przez Spółdzielnię budynkami i udostępnianą nieruchomościom sąsiednim,
- 4) nieruchomość, której dotyczy wnioski z uwagi na jej specyficzne położenie (tuż przy skarpie) i wymiary (wąska i długa) nie może być praktycznie zagospodarowana jako odrębna nieruchomość przez osoby trzecie, tym bardziej, że ograniczenia zagospodarowania tej nieruchomości wynikają także z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 5) połączenie nieruchomości z nieruchomością przyległą (zabudowana pawilonem usługowym) pozwoliłoby na polepszenie warunków zagospodarowania (zapewnienie dodatkowych miejsc postojowych) zarówno nieruchomości przyległej, ale także sąsiednich nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi,
- 6) zagospodarowanie nieruchomości na parking jest zgodne z aktualnym planem zagospodarowania przestrzennego dla okolicy.

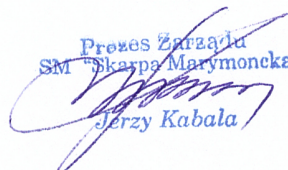
Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w stosunku do nieruchomości objętej wnioskiem w sprawie jest korzystne także dla m.st. Warszawy ponieważ z użytkowania wieczystego Miasto będzie miało zapewnione trwalsze (na dłuższy z góry określony okres) i w większej wysokości (opłata początkowa i coroczne opłaty za użytkowanie wieczyste) dochody niż aktualnie osiąga ono ze wskazanej nieruchomości z tytułu jej wydzierżawiania Spółdzielni.

Mając na względzie powyższe Spółdzielnia wnosi o ustanowienie na jej rzecz, jako jedyne go użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 5/2 z obrębu 7-04-07, w

trybie bezprzetargowym, prawa użytkowania wieczystego do dzierżawionej aktualnie przez Spółdzielnię od m.st. Warszawa nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Zabłocińskiej, stanowiącej działkę gruntu nr 11/15 w obrębie 7-04-07 o pow. 4240 m.kw. dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW WA1M/00281082/5, z przyznaniem bonifikaty w pierwszej opłacie.

W załączeniu odpis z KRS Spółdzielni.

Członek Zarządu
SM "Skarpa Marymoncka"

Ewa Kubińska

Prezes Zarządu
SM "Skarpa Marymoncka"

Jerzy Kabala