

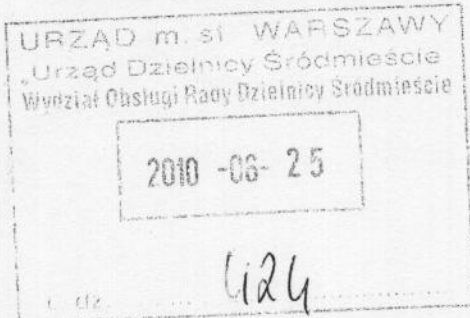


**Burmistrz Dzielnicy Śródmieście
Miasta Stołecznego Warszawy**

ul. Nowogrodzka 43, pok. 232, 00 – 691 Warszawa, tel. (022) 699 83 33, faks (022) 699 83 19
poczta@srodmiescie.warszawa.pl, www.srodmiescie.warszawa.pl

UD-IX-WZL-SL-LM-7145/3009/10

Warszawa, dnia 21. CZE. 2010



**Pan
Grzegorz Walkiewicz
Radny Dzielnicy Śródmieście
m. st. Warszawy**

W związku z Pana interpelacją z dnia 31.05.2010 r. w sprawie sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w Warszawie w budynkach przy ul. Kredytowej 2, ul. Nowolipie 5, ul. Nowolipie 7 oraz udzielenia informacji dotyczących nieruchomości przy ul. Dobrej 87, ul. Kopernika 25, ul. Solec 30A, a także podania szczegółowej procedury towarzyszącej wykupowi lokali mieszkalnych, przekazuję następujące informacje.

Sprawa nieruchomości przy ul. Kredytowej 2 została opisana w piśmie nr UD-IX-WZL-SL-LM-7145/2989/10 z dnia 21.06.2010 r. stanowiącym odpowiedź na interpelację radnego Dzielnicy Śródmieście Pana Jerzego Budzyna, przekazanym Panu do wiadomości.

Nawiązując do pytania dotyczącego sprawy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w Warszawie w budynkach przy ul. Nowolipie 5 (dz. ew. nr 80 z obrębem 5-01-08) i ul. Nowolipie 7 (dz. ew. 79 z obrębem 5-01-08) informuję, iż zgromadzone zostały dokumenty i opinie, umożliwiające przygotowanie omawianych nieruchomości do obrotu prawnego. Obecnie ww. nieruchomości skierowane zostaną do wyceny w celu oszacowania wartości działki oddawanej w użytkowanie wieczyste (z podaniem wartości 1 m² gruntu) w związku z nabyciem lokali oraz do celów aktualizacji opłat rocznych i oszacowania średniej ceny 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowej (lokalu mieszkalnego).

W związku z powyższym, po dokonaniu wycen nieruchomości, o ile nie zaistnieją inne przeszkody formalno-prawne, w sytuacji gdy lokale położone w przedmiotowych budynkach zostaną umieszczone na wykazie lokali przeznaczonych do sprzedaży, sporządzonym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), najemcy lokali mieszkalnych, których najem został nawiązany na czas nieoznaczony, stosownie do przepisu art. 34 ust. 4 cytowanej ustawy, zostaną pisemnie zawiadomieni o możliwości i warunkach nabycia lokali przez nich wynajmowanych.

Odpowiadając na pytanie dotyczące perspektywy uregulowania kwestii własnościowych w budynkach przy ul. Dobrej 87, ul. Kopernika 25, ul. Solec 30A, uprzejmie wyjaśniam, iż z dokumentacji posiadanej przez Urząd, wynika że Decyzją z dnia 19.07.2007 r. Nr 285/GK/DW/2007 Prezydent m. st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku z dnia 14.02.1949 r., złożonego przez dawnego właściciela

hipotecznego o ustanowienie prawa własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego) do gruntu oznaczonego hip. nr 2684, o powierzchni 1844 m², położonego w Warszawie przy ulicy Bednarskiej 6, stanowiącego obecnie m. in. część działki ewidencyjnej nr 58 z obrębu 5-04-01, uregulowanej w księdze wieczystej Nr WA4M/00047063/5 położonej w Warszawie przy ulicy Dobrej 87, odmówił dotychczasowym właścicielom prawa własności czasowej m. in. do działki nr 58.

Decyzją z dnia 17.07.2009 r. Nr KOC/4809/Go/07 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, po rozpatrzeniu odwołania strony od Decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 19.07.2007 r., orzekło uchylić zaskarżoną decyzję i przekazać sprawę organowi I instancji do ponownego rozpoznania. O powyższym Urząd Dzielnicy Śródmieście został poinformowany przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy w piśmie z dnia 17.12.2009 r. Nr GK-DW-I-MTY-7229-239-4-09.

Aktualnie tut. Urząd zwrócił się z prośbą do Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy o udzielenie informacji czy postępowanie w ww. sprawie jest prowadzone, na jakim jest etapie i czy znany jest termin jego zakończenia.

W ewidencji gruntów i budynków nieruchomość o adresie ul. Kopernika 25 nie występuje. W ww. ewidencji występuje nieruchomość zabudowana budynkiem oznaczonym adresem ul. Kopernika 23/25 w Warszawie, uregulowana w księdze wieczystej KW Nr WA4M/201250/1 (działki ewidencyjne nr 61/1 i 61/2 z obrębu 5-04-05) stanowiąca dotychczas w 100% własność m. st. Warszawy. Lokale w niej położone nie zostały przeznaczone do sprzedaży.

Prezydent m. st. Warszawy Decyzją z dnia 25. 02. 2010 r. Nr 69/GK/DW/2010 po rozpoznaniu wniosku z dnia 19.10.1948 r., złożonego przez pełnomocnika dawnych współwłaścicieli o ustanowienie prawa własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego) do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Ordynackiej 10, oznaczonego hip. nr 2777B, orzekł ustanowić na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o pow. 162 m² położonego przy ulicy Kopernika 23/25, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 61/2 w obrębie 5-04-05, uregulowanego w KW Nr WA4M/00201250/1 na rzecz spadkobierców dotychczasowych właścicieli nieruchomości oraz odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu położonego przy ulicy Kopernika 23/25 pochodzącego z dawnej nieruchomości hip. nr 2777B, oznaczonego obecnie jako część działki ewidencyjnej 61/1 oraz część działki 62/1 z obrębu 5-04-05, mających urządzone księgi wieczyste KW Nr WA4M/00201250/1 oraz KW Nr WA4M/00235595/8. W wyniku dokonanego podziału geodezyjnego dz. ew. nr 61 na dz. ew. nr 61/1 i dz. ew. nr 61/2, w celu regulacji roszczeń w toku opisanego wyżej postępowania, konieczne będzie odłączenie z KW WA4M/00201250/1 dz. ew. 61/2 do odrębnej księgi wieczystej.

Jak wynika z posiadanych informacji, w stosunku do nieruchomości położonej przy ul. Solec 30A obecnie nie jest prowadzone postępowanie administracyjne z wniosku byłych właścicieli lub ich następców prawnych. Z informacji uzyskanych z Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego, Ministerstwa Infrastruktury, Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, odnośnie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Solec 30A, opisanej w księdze wieczystej Nr WA4M/00038963/8, oznaczonej w ewidencji gruntów, budynków i lokali jako działka ewidencyjna nr 2 w obrębie ewidencyjnym 5-06-03, stanowiącej część dawnej nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Solec 30A (drugi adres: Aleje 3 Maja 3A) oznaczonej hip. nr 6885, wynika, że nie zostały zgłoszone roszczenia

byłych właścicieli lub ich spadkobierców w stosunku do nieruchomości oraz, że nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

Przed przeznaczaniem do sprzedaży kolejnych lokali w budynku przy ulicy Solec 30A, niezbędne jest zakończenie uregulowania sprawy wspólnych korytarzy i dokonanie korekty udziałów w nieruchomości wspólnej (związanych z lokalami) w związku z wyłączeniem do części wspólnej nieruchomości powierzchni korytarzy oraz podjęcie w tym celu uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości Solec 30A stanowiącej podstawę do dokonania zmian wpisów w księgach wieczystych w zakresie wielkości udziałów związanych z własnością wyodrębnionych lokali.

Odnosząc się do Pana pytania dotyczącego szczegółowej procedury towarzyszącej wykupowi lokali mieszkalnych wyjaśniam, że zbywanie nieruchomości, w tym sprzedaż lokali mieszkalnych regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) oraz przepisy zawarte w innych aktach prawnych m. in. w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), Kodeksie cywilnym (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.) oraz aktach prawa miejscowego, tj. Uchwale Nr XLII/999/2004 Rady m. st. Warszawy z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie sprzedaży, zamiany i nabywania lokali mieszkalnych w domach wielolokalowych (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 309, poz. 9574) zmienionej Uchwałą Nr LII/1383/2005 Rady m. st. Warszawy z dnia 19 maja 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 149, poz. 4635).

Z przepisów zawartych w ww. aktach prawnych wynika, iż przedmiotem obrotu może być lokal wyodrębniony z jednej w znaczeniu wieczystoksięgowym nieruchomości. Przy przeniesieniu własności lokalu ustanawia się użytkowanie wieczyste do udziału w gruncie.

Realizując ww. procedurę, niezbędne jest zbadanie poprawności zapisów zawartych w księgach wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków. W przypadku niezgodności stanu prawnego z faktycznym przed przeznaczaniem do sprzedaży lokali konieczne jest przeprowadzenie postępowania naprawczego zmierzającego do regulacji stanu prawnego nieruchomości (taka sytuacja wystąpiła np. w nieruchomości położonej przy ul. Kredytowej 2).

Kolejnym etapem procedury jest ustalenie wysokości udziałów w częściach wspólnych budynku związanych z lokalem. Koniecznym zatem jest poddanie analizie arkuszy danych ewidencyjnych lokali i budynków oraz karty powierzchni użytkowej budynku pod kątem zmian powierzchni użytkowej, powstałych w wyniku wykonania nadbudów, przebudów, włączenia powierzchni z części wspólnych nieruchomości do indywidualnych lokali. Zmiany powyższe rzutują na powierzchnię użytkową nieruchomości, tym samym na udział związany z własnością lokalu jak i w prawie użytkowania wieczystego gruntu. W przypadku stwierdzonych nieprawidłowości w budynkach gdzie wyodrębniono lokale, w celu uzyskania zgodności stanu faktycznego i prawnego konieczne jest skorygowanie wysokości udziałów przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości w formie uchwały podjętej przez wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali, co stanowi podstawę do wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków, a co za tym idzie do zmian w księdze wieczystej danej nieruchomości (problem włączenia wspólnie użytkowanych korytarzy do części nieruchomości wspólnej wystąpił np. w nieruchomości położonej przy ul. Solec 30A).

Kolejny etap przygotowywania lokali do sprzedaży to uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali w odniesieniu do każdego lokalu będącego przedmiotem ewentualnej sprzedaży. Zaświadczenie wydaje z up. Prezydenta m. st. Warszawy

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście na podstawie dokumentacji technicznej sporządzonej przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście zaopiniowanej przez posiadającego uprawnienia budowlane inspektora ds. technicznych.

Praktyka pokazuje, iż część lokali znajdujących się w budynkach stanowiących zasób mieszkaniowy m. st. Warszawy nie uzyskuje zaświadczeń o samodzielności lokali m. in. z uwagi na niezalegalizowane samowolne przebudowy wykonywane w lokalach mieszkalnych przez osoby zajmujące lokal, zły stan techniczny lokali w zakresie trwałości konstrukcyjnej stropów. W przypadkach gdy budynek wpisany jest do rejestru zabytków prowadzonego przez Stołecznego Konserwatora Zabytków lub objęty ochroną konserwatorską, organ stwierdzający samodzielność lokalu w rozumieniu ustawy o własności lokali zasięga opinii Stołecznego Konserwatora Zabytków przed wydaniem zaświadczenia (badając czy lokal nie powstał w wyniku wtórnego podziału przedwojennego lokalu).

Ponadto, przed przystąpieniem do sprzedaży lokali, koniecznym jest pozyskanie informacji, że w stosunku do nieruchomości nie jest prowadzone postępowanie sądowe i administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego (art. 34 cyt. ustawy). Z uwagi na fakt, że Urząd Dzielnicy Śródmieście nie prowadzi ww. postępowań, koniecznym jest zbadanie akt własnościowych dawnej nieruchomości hipotecznej objętej działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, na terenie której znajduje się budynek, w którym planowana jest sprzedaż lokali, a na tej podstawie ustalenie i potwierdzenie u organów prowadzących postępowania ww. kategorii, że nieruchomość nie jest przedmiotem ww. postępowań. Obowiązek wykonywania czynności ww. kategorii nakłada Zarządzenie nr 1810/2008 Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 3 lipca 2008 r. w sprawie zasad ustalania informacji o stanie prawnym nieruchomości niezbędnych przy sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach lokalowych Dzielnic m. st. Warszawy.

Stosownie do pisma Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 25.03.2009 r. Nr SPN.V.772-2/09, w celu przyspieszenia wydawania przez ww. Urząd zaświadczeń w kwestii roszczeń osób trzecich w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa, znajdujących się na terenie Dzielnicy Śródmieście, niezbędnych do wydawania informacji o stanie prawnym nieruchomości, w których planuje się sprzedaż lokali – pracownicy Wydziału Zasobów Lokalowych dla Dzielnicy Śródmieście są oddelegowywani do Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w celu przeprowadzenia analizy i weryfikacji dokumentów znajdujących się w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości ww. Urzędu /przeglądanie rejestrów wniosków dekretowych prowadzonych w latach 1996-2006 dla całego województwa oraz sprawdzanie w Archiwum Oddziału Komunalizacji, czy decyzje Urzędu Wojewódzkiego stwierdzające nabycie przez Gminę Dzielnice Warszawa-Śródmieście nieodpłatnie własności nieruchomości znajdujących w jednostce ewidencyjnej Warszawa-Śródmieście, są prawomocne/.

Na gruncie prawa miejscowego przed przeznaczeniem lokalu do sprzedaży koniecznym jest zbadanie, czy najemca dysponuje tytułem prawnym do lokalu na podstawie umowy zawartej na czas nieoznaczony i czy nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a budynek, w którym znajduje się lokal nie jest przeznaczony do rozbiórki i został wybudowany albo nabyty odpłatnie przed 1995 r.

W przypadku, gdy budynek wpisany jest do rejestru zabytków przed planowaną sprzedażą Urząd występuje z zapytaniem do Stołecznego Konserwatora Zabytków o udzielnie pozwolenia na sprzedaż lokali.

Po zgromadzeniu dokumentów, które potwierdzają stan prawny nieruchomości i możliwość jej zbycia, zlecona jest wycena nieruchomości (średnia cena nieruchomości lokalowej). Stosownie do treści art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami przygotowany jest projekt wykazu lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu. Powyższy wykaz, po zaopiniowaniu przez Radę Dzielnicy Śródmieście zostaje podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie go w siedzibie Urzędu i podanie tej informacji w prasie oraz na stronie internetowej Urzędu Dzielnicy Śródmieście. Po upływie 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu, o ile nie występują przeszkody formalno-prawne, najemcy lokali są zawiadamiani o przeznaczeniu lokali do sprzedaży oraz o warunkach ich nabycia.

Jeżeli najemcy zaakceptują przedstawione warunki i złożą oświadczenie woli nabycia lokalu, podjęte zostają dalsze czynności, zmierzające do realizacji transakcji sprzedaży lokali.

Po złożeniu przez najemcę oświadczenia woli nabycia lokalu i po dokonaniu przez rzeczoznawcę majątkowego indywidualnej wyceny lokalu, zostaje podpisany przez najemcę i pełnomocników Prezydenta m. st. Warszawa protokół uzgodnienia warunków sprzedaży lokalu na rzecz jego najemcy, a następnie umowa sprzedaży lokalu i oddania ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste w formie aktu notarialnego.

Z uwagi na fakt, że procedura przygotowania do sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność m. st. Warszawy jest złożona, wymagająca zgromadzenia i analizy wielu dokumentów niezbędnych do realizacji transakcji sprzedaży uzyskiwanych z różnych jednostek zlokalizowanych w obrębie Urzędu m. st. Warszawy, wskazanie okresu, w jakim lokale będą przeznaczone do sprzedaży nie jest możliwe. W budynkach, w których prywatyzacja lokali została rozpoczęta w latach ubiegłych kontynuuje się sprzedaż wcześniej rozpoczętą, realizując wnioski najemców w kolejności ich wpływu, natomiast w przypadku nieruchomości dotychczas nieprzeznaczonych do sprzedaży najemca jest pisemnie informowany o możliwości nabycia lokalu w momencie, gdy nieruchomość jest przygotowana do obrotu i lokale zostały umieszczone na wykazie lokali przeznaczonych do sprzedaży. Do tego czasu najemcy nie przysługuje roszczenie w zakresie przeniesienia własności lokalu przez niego wynajmowanego.


Wojciech Bartelski