



Burmistrz Dzielnicy Śródmieście
Miasta Stołecznego Warszawy

ul. Nowogrodzka 43, pok. 231, 00 – 691 Warszawa, tel. 022 699 83 33, faks 022 699 83 19
poczta@srodmiescie.warszawa.pl, www.srodmiescie.warszawa.pl

Warszawa, dnia 3.09.2010 r.

UD-IX-WZL-SL-NZ-7145/4556 /10

URZĄD m. st. WARSZAWY
Urząd Dzielnicy Śródmieście
Wydział Obsługi Rady Dzielnicy Śródmieście

2010-03-07

558

Anna Pi Przewodnicząca

**Pani
Agnieszka Gierzyńska-Kierwińska
Przewodnicząca Rady Dzielnicy
Śródmieście m. st. Warszawy**

W związku z Pani interpelacją złożoną na piśmie z dnia 11 sierpnia 2010 r. w sprawie realizacji wniosków mieszkańców kamienicy przy ul. Mokotowskiej 55 w sprawie sprzedaży zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych, uprzejmie informuję, co następuje.

W sprawie sprzedaży lokali obowiązuje tryb cywilnoprawny, a nie administracyjny. Zatem w tych sprawach przepisy kodeksu postępowania administracyjnego nie mają zastosowania i złożenie w Urzędzie Dzielnicy pisma z prośbą o umożliwienie wykupu lokalu nie wszczyna automatycznie procedury sprzedaży.

Procedurę sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobach m. st. Warszawy reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz Uchwała Rady m. st. Warszawy Nr XLII/999/2004 z dnia 2 grudnia 2004 r. w sprawie sprzedaży, zamiany i nabywania lokali mieszkalnych w domach wielolokalowych (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 309, poz. 9574), zmieniona Uchwałą Rady m. st. Warszawy Nr LII/1383/2005 z dnia 19 maja 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 149, poz. 4635).

Przepisy ww. uchwały, przewidujące 90% bonifikatę od wartości lokalu przy jego sprzedaży, czynią taką sprzedaż bardzo atrakcyjną dla jego nabywcy. Zatem zainteresowanie nabyciem lokali w większości budynków jest bardzo duże. Niemniej nie jest to główne kryterium brane pod uwagę przy planowaniu nieruchomości do zbycia. Ważniejszy w tym względzie jest udział m. st. Warszawy we współwłasności nieruchomości oraz brak przeszkód formalno-prawnych.

Zgodnie bowiem z § 2 ww. uchwały w pierwszej kolejności należy przeznaczać do sprzedaży lokale wchodzące w skład nieruchomości, w których udział m. st. Warszawy we współwłasności wynosi mniej niż 1/5 ułamkowej części.

Udział m. st. Warszawy we współwłasności przedmiotowej nieruchomości wynosi 0,6490.

Ponadto, zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Z powyższego wynika, że, najemcy przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu, ale w sytuacji gdy właściciel poweźmie decyzję o jego zbyciu

i w przypadku braku przeszkód formalno-prawnych. Oznacza to, że najemca nie ma roszczenia o nabycie zajmowanego lokalu.

W budynku przy ul. Mokotowskiej 55 znajduje się 17 lokali mieszkalnych, stanowiących własność m. st. Warszawy. Lokale te dotychczas nie były przeznaczone do sprzedaży.

Niemniej, w Urzędzie Dzielnicy Śródmieście uruchomione zostały prace mające na celu przygotowanie do sprzedaży lokali w opisywanym budynku, w tym uzyskanie dla nich zaświadczeń o samodzielności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

Do chwili obecnej, w budynku przy ul. Mokotowskiej 55, zaświadczenia o samodzielności uzyskało jedenaście lokali, przy czym w odniesieniu do dwóch z tych lokali, oznaczonych nr [] i [] istnieją przeszkody, które uniemożliwiają ich sprzedaż. Mianowicie w stosunku do osób zajmujących te lokale zapadły wyroki sądowe orzekające ich eksmisję i teraz prowadzone jest postępowanie egzekucyjne. Ponadto w odniesieniu do lokalu nr [] przyłączonego do wykupionego lokalu nr [] brak jest informacji, czy właściciel lokalu nr [] uzyskał pozwolenie na użytkowanie przyłączonego lokalu.

Pozostałych sześć lokali nie uzyskało zaświadczeń o samodzielności, ale też w odniesieniu do większości z nich nie stwierdzono jednoznacznie i definitywnie, aby były niesamodzielne.

I tak w przypadku lokalu nr [] Zarząd Dzielnicy Śródmieście uchwałą z dnia 09.09.2009 r. wyraził zgodę na jego przebudowę i przyłączenie do wykupionego lokalu nr [] Inwestor został poinformowany o krokach, jakie powinien podjąć w celu realizacji ww. uchwały.

Lokal nr [] został przebudowany bez zgody wynajmującego; najemca, pomimo iż został poinformowany o konieczności zalegalizowania przebudowy, nie zrobił tego.

Lokal nr [] nie spełnia wymagań dla lokali samodzielnych. Lokal ten oraz lokal oznaczony nr [] są pustostanami. W tym przypadku rozważany jest wariant przebudowy i połączenia ww. lokali w jeden samodzielny lokal, który mógłby być przedmiotem sprzedaży. Propozycja ta do swej ewentualnej realizacji będzie wymagała uzyskania stosownych pozwoleń, a następnie wykonania odpowiednich prac remontowo-budowlanych.

Lokal nr [] nie jest samodzielny, jednakże po dokonaniu niewielkich prac istnieje możliwość jego usamodzielnienia. Z informacji uzyskanej z ZGN wynika, iż najemca lokalu nr [] nie posiada środków na jego usamodzielnienie.

Tylko w odniesieniu do jednego lokalu, oznaczonego nr [] posiadane informacje pozwalają stwierdzić, że lokal nie jest samodzielny i nie ma możliwości jego usamodzielnienia.

W opisaney sytuacji, gdy nie jest zakończone rozstrzygnięcie kwestii dotyczących samodzielności niektórych lokali oraz tytułów do lokali, podejmowanie decyzji o przeznaczeniu do sprzedaży części lokali w budynku przy ul. Mokotowskiej 55, z czym wiązać się będzie konieczność sporządzenia wyceny nieruchomości oraz podjęcia szeregu dodatkowych czynności, wydaje się nieracjonalne.

Reasumując należy stwierdzić, że jeżeli wyżej opisane kwestie zostaną rozstrzygnięte oraz nie wystąpią żadne inne przeszkody formalno-prawne i lokale zostaną przeznaczone do sprzedaży zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, do uprawnionych najemców wysłane zostaną pisemne zawiadomienia o możliwości nabycia lokali.

z powiatu

Wojciech Bartelski
Wojciech Bartelski