



międzyzakładowa
spółdzielnia
mieszkaniowa

00-719 Warszawa, ul. Zwierzyniecka 8a
tel. 22 841-60-11, fax. 22 840-53-31
e-mail: sm@msmenergetyka.pl
www.msmenergetyka.pl

Nasz znak:

N/26/2016

Data

3.06.2016 r.

STANOWISKO

Rady Nadzorczej i Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”
w Warszawie

w sprawie
braku regulacji prawnej gruntów zabudowanych budynkami spółdzielczymi

Sejm Rzeczypospolitej Polskiej

Komisja Sprawiedliwości i Praw Człowieka

Rada Nadzorcza, jako organ samorządowy Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka” w Warszawie wraz z Zarządem, zwraca się z apelem o usunięcie sprzeczności przepisów zawartych w dwóch ustawach, z których przepis art.42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. daje posiadaczom spółdzielczych praw do lokali prawo ustanawiania odrębnej własności lokali mieszkalnych, a przepis art. 34 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami uniemożliwia skorzystanie z tego prawa.

Nasza Spółdzielnia funkcjonuje od 1958 roku. Aktualnie zarządza m.in. 259 budynkami mieszkalnymi o 18 842 mieszkaniach na powierzchni 144 ha, która w całości została zgodnie z prawem zabudowana budynkami mieszkalnymi i użytkowymi. Od lat Spółdzielnia nasza osiąga bardzo dobre wyniki, co potwierdzają otrzymane przez Spółdzielnię nagrody np.: Efektywna Firma 2010, I miejsce w konkursie Mazowiecka Firma Roku 2010, II miejsce w ogólnopolskim rankingu spółdzielni mieszkaniowych 2011, II miejsce w konkursie Orły Polskiego Budownictwa 2011, Gepard Biznesu 2012, Rzetelna Instytucja 2012, I miejsce w ogólnopolskim rankingu spółdzielni mieszkaniowych 2013, I miejsce w konkursie Inżynierska Firma Mazowska 2014, Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej 2014 i 2015, I miejsce w ogólnopolskim rankingu spółdzielni mieszkaniowych 2015, Miejsce Przyjazne Seniorom 2015, wielokrotne nagrody i wyróżnienia w konkursie Warszawa w kwiatach.

Corocznie Spółdzielnia osiąga nadwyżkę wpływów nad kosztami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz w działalności gospodarczej, odprowadzając do budżetu ca 2,5 mln złotych podatku dochodowego. Corocznie przeznaczają na remonty zasobów około 30 mln złotych, zapewniając coraz wyższy standard zamieszkiwania posiadaczom praw do lokali.

Radzimy sobie doskonale z jednym wyjątkiem:

mianowicie Spółdzielnia nie posiada prawa użytkowania wieczystego do 44 ha gruntów zabudowanych legalnie budynkami mieszkalnymi. Dotyczy to całego osiedla Stegny Płn. o pow. 27,5 ha (41 budynków - 2900 mieszkań), osiedla Idzikowskiego o pow. 10,5 ha

(16 budynków - 815 mieszkań), części osiedla Stegny Płd. o pow. 5,3 ha (7 budynków - 576 mieszkań) oraz pojedynczych nieruchomości na Osiedlu Sadyba i Sielce o pow. 0,7 ha (2 budynki - 101 mieszkań).

Nasi członkowie nabyli lokale mieszkalne w budynkach wybudowanych przez Spółdzielnię na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę na gruntach objętych decyzjami gwarantującymi spółdzielni ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

I cóż się dzieje? Część posiadaczy praw do lokali nie może skorzystać z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustanowić prawa odrębnej własności lokali, ponieważ nie można tego uczynić nie posiadając prawa do gruntu. Czyli jedna ustawa nadająca prawa jest łamana, gdyż ustawa o gospodarce nieruchomościami uniemożliwia ustanawianie prawa do gruntu, jeśli istnieją roszczenia do niego ze strony byłych właścicieli lub ich spadkobierców.

Wynika z tego, że istniejące prawo jest niespójne i nie jest zapewniona ochrona praw obywateli wynikających z zapisów art. 32 i art. 64 Konstytucji RP.

Ponadto, członkowie naszej Spółdzielni zamieszkujący w budynkach na terenach nieuregulowanych, od trzech lat pozbawieni zostali uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego prawa do zakładania ksiąg wieczystych z wpisaniem własnościowego prawa do lokali. Dzisiaj zastanawiają się czyje są mieszkania, za które zapłacili wymagany wkład budowlany, które od dziesiątków lat utrzymują, ponoszą nakłady na infrastrukturę osiedlową i upiększanie miasta. Rodziny obawiają się, że któregoś dnia ktoś wyrzuci je z ich mieszkań.

Rodziny seniorów obawiają się o swoją starość – czy będzie ona spokojna i bezpieczna. Rodziny młode, rozwojowe zastanawiają się czy warto posiadać dzieci, gdyż być może te dzieci nie będą miały gdzie mieszkać? Rodziny nie mają żadnej bezpiecznej perspektywy.

Zwracamy się z apelem o pilną zmianę przepisów, szczególnie art. 34 ust. 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, aby właściciel gruntów, jakim jest miasto stołeczne Warszawa mógł ustanowić na rzecz spółdzielni prawo użytkowania wieczystego, co umożliwi korzystanie z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dot. odrębnej własności lokali.

Podjęmowane obecnie przez ustawodawcę działania, które sprzyjają rodzinie nie obejmują uregulowania kwestii bezpieczeństwa zamieszkiwania rodzin, w tym dopuszczają zwrot zagospodarowanych przez spółdzielców nieruchomości byłym właścicielom i ich spadkobiercom. Uważamy, że troska o dobro rodziny bezwzględnie obejmuje nabyte prawo do mieszkania.

Naszym zdaniem roszczenia wynikające z Dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy z dnia 26 października 1945 roku (Dekret Bieruta) powinny być, bez zbędnej zwłoki rozpatrzone.

Większość roszczeń dekretowych czeka na rozpoznanie od kilkadziesiąt lat, co wynika często z beczynności organów administracji. Spółdzielnia z kolei nie powinna ponosić

negatywnych konsekwencji tych zaniechań a jednocześnie nie można dopuszczać do sytuacji, że członkowie spółdzielni będą czekali w nieskończoność na uregulowanie tak ważnych dla nich spraw. Organy administracyjne nie są w stanie określić żadnej perspektywy czasowej rozwiązania tych problemów.

Istnieje zatem pilna potrzeba interwencji ustawodawczej gdyż obowiązujące przepisy i procedury nie są wystarczające i nie umożliwiają organom administracyjnym załatwienia tych spraw.

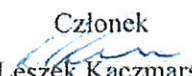
Warszawiacy mieszkający w zasobach mieszkaniowych spółdzielni na gruntach nieuregulowanych nie mogą pozostawać gorszą częścią społeczeństwa, bo w myśl przepisów art. 18 § 1 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze, wszyscy członkowie spółdzielni mają równe prawa.

Warszawa, dnia 3 czerwca 2016 r.

ZARZĄD
MSM „ENERGETYKA”

Członek

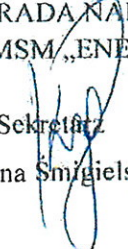
Grzegorz Engelbrecht

Członek

Leszek Kaczmarek

Prezes

Piotr Kłodziński

RADA NADZORCZA
MSM „ENERGETYKA”

Sekretarz

Krystyna Śmigiel

Przewodniczący

Grzegorz Okoński