



Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyka”
Biuro Zarządu

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



NT/ 18 /2022

25.02.2022 r.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii
Departament Gospodarki Nieruchomościami
Plac Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Szanowni Państwo,

W odpowiedzi na pismo znak DN-I.750.108.2021 z dnia 27 stycznia 2022 r. uprzejmie informujemy o skali oraz przyczynach problemu nieuregulowanego stanu prawnego gruntów będących we władaniu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka” .

1. MSM „Energetyka” posiada **9 nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 44,52 ha, zabudowanych przez Spółdzielnię 66 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (4 392 mieszkań)** do których nie uzyskała trwałego tytułu prawnego (własności lub użytkowania wieczystego), z których:
 - 7 nieruchomości zostało zabudowanych przed 5 grudnia 1990 r. – 58 budynkami mieszkalnych,
 - 2 nieruchomości zostały zabudowane po 5 grudnia 1990 r. – 8 budynkami mieszkalnymi.Powyższe nieruchomości gruntowe zlokalizowane są w Warszawie – Dzielnicy Mokotów. Aktualnym właścicielem wszystkich w.w. gruntów jest **Miasto Stołeczne Warszawa**.
2. Odnośnie dwóch nieruchomości o pow. 26 ha 5019 m² MSM „Energetyka” posiada umowę dzierżawy czasowej zawartą z właścicielem - Miastem st. Warszawa (ostatnia umowa dzierżawy jest na okres od 01.08.2021 r. do 31.07.2024 r.)

3. Grunty wykazane w załączonym zestawieniu zostały przekazane Spółdzielni do zabudowy w latach 70-tych i 80-tych ubiegłego wieku na mocy decyzji administracyjnych (szczegółowo opisanych w załączniku) ustanawiających na rzecz MSM „Energetyka” wieczyste użytkowanie gruntów, które w swej treści zawierały zobowiązania ówczesnych organów administracji państwowej do podpisania umów notarialnych o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. Są to: decyzja nr GKM-V-Rej IV/30/72 Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia 10 czerwca 1972 r.- Osiedle „Stegny Południe”, decyzja Prezydium Rady narodowej m. st. Warszawy Wydział Gospodarki Komunalnej z dnia 27 lutego 1971 r. zastąpionej decyzjami nr 4/89 i nr 5/89 Urzędu Dzielnicy Warszawa Mokotów z dnia 05.01.1989 r. – Osiedle Stegny „Północ”, decyzja Urzędu Dzielnicego Warszawa Wola Wydział Terenów z dnia 24.11.1982 r. Budynki mieszkalne i usługowe zostały wybudowane zgodnie z decyzjami lokalizacyjnymi oraz pozwoleniami na budowę. Dotychczas, pomimo kilkudziesięcioletnich starań Spółdzielni, spełnienia przesłanek do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego i gotowości Spółdzielni, nie zostały one podpisane i stan prawny gruntów pozostaje nieuregulowany. Urząd m. st. Warszawy w odpowiedziach udzielanych Spółdzielni w ostatnich latach informował, że planowana jest regulacja prawna nieruchomości gruntowych wymienionych w załączniku na rzecz Spółdzielni na podstawie przepisów art. 207 lub art. 208 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie informował, że odnośnie ww. terenów będących w użytkowaniu Spółdzielni toczą się postępowania roszczeniowe wszczęte wnioskami złożonymi na podstawie przepisów art. 7 Dekretu z dnia 26.10.2045 r.o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, co uniemożliwia zbycie nieruchomości na rzecz Spółdzielni, powołując się na zapisy art. 34 ust. 3 ugn.

Głównymi przyczynami braku regulacji prawnej gruntów na rzecz Spółdzielni są:

- Deklarowane przez Urząd m. st. Warszawy roszczenia dekretowe z wniosków byłych właścicieli obejmujące tereny Spółdzielni,
- przewlekłość prowadzenia postępowań administracyjnych o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego oraz postępowań dotyczących roszczeń dekretowych, które w większości przypadków nie są w ogóle przez organy administracji procedowane jak również umarzane,
- brak sankcji ustawowych za opieszałość organów samorządowych w sprawach regulacji prawnej gruntów,
- problem ew. ustalaniu obszaru niezbędnego do prawidłowego korzystania z budynku, pomimo, że obszar taki został określony w decyzjach lokalizacyjnych, które dotychczas nie zostały uchylone.

4. W Urzędzie Dzielnicy Mokotów m. st. Warszawy prowadzonych **jest 9 postępowań administracyjnych** dotyczących uregulowania stanu prawnego wszystkich gruntów wymienionych w załączonym zestawieniu.

Stosowne wnioski o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz MSM „Energetyka” zostały złożone do Urzędu m. st. Warszawy w latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku

5. W zasobach MSM „Energetyka” na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym zostało wybudowanych **66 budynków mieszkalnych wielorodzinnych** w których znajduje się **4 392 mieszkań**.

Przedstawiając powyższe zwracamy uwagę na fakt, że organy administracji państwowej dotychczas nie wykonały zobowiązania zawartego w ww. decyzjach administracyjnych ustanawiających wieczyste użytkowanie gruntów na rzecz MSM „Energetyka” i dotychczas nie zostały podpisane akty notarialne.

Kwestia regulacji prawnej gruntów jest bardzo istotnym problemem, którego rozwiązania oczekują mieszkańcy spółdzielni. Posiadacze lokali znajdujących się w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym nadal nie mogą skorzystać z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustanowić praw odrębnej własności swoich lokali.

Mając na uwadze powyższe deklarujemy pełną gotowość do współpracy. Chętnie weźmiemy udział w konsultacjach i pracach przy tworzeniu odpowiednich przepisów ustawowych.

PREZES ZARZĄDU

Grzegorz Okoński

W załączeniu: Zestawienie gruntów MSM „Energetyka” o nieuregulowanym stanie prawnym

Zestawienie gruntów MSM „Energetyka” o nieuregulowanym stanie prawnym

L. p	Położenie działki i adres	Powierzchnia działki (w ha)	Nr księgi wieczystej	Decyzja administracyjna	Liczba budynków mieszkalnych i usługowych	Liczba mieszkań
1	2	5	6	7	8	
OSIEDLE "STEGNY POŁUDNIE"						
1	Egejska 5,6,7,8 Portofino 2, 6, 8, 10	5,2736	WA2M/00166652/7	GKM-V-Rej.IV/30/72 Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 10.06.1972 r. ustanawiająca wieczyste użytkowanie.	7 budynków mieszkalnych 1 budynek użytkowy	576
OSIEDLE "STEGNY PÓŁNOC"						
2	Akermańska 1,3,5,7 Kaspijska 2,6, Czarnomorska 17, Warneńska 1,3, Sewastopolska 1,2,3,4, Czarnomorska 9/11	10,2265	WA2M/00213404/9	Decyzja Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy Wydział Gospodarki Komunalnej z dnia 27 lutego 1971r ustanawiająca wieczyste użytkowanie terenu zastąpiona dwiema decyzjami Nr 4/89 i Nr 5/89 Urzędu Dzielnicy Warszawa Mokotów z dnia 05.01.1989r.	12 budynków mieszkalnych 3 pawilony użytkowe	2900
3	Warneńska 2, 4 Kaukaska 5,7,9	3,1380			5 budynków mieszkalnych	
4	Czarnomorska 13	0,4731			1 pawilon użytkowy	
5	Kaukaska 7	0,0037			1 pawilon użytkowy	
6	Akermańska	0,0096				
7	Czarnomorska 7	0,0068			1 pawilon użytkowy	
8	Krymska 2,3,4,5, 6 Jałtańska 1,2,4,5,7, Złotych Piasków 1, 2, 3, 4, Soczi 4,6 8, 10 Batumi 1,2,4,5,6, Kaukaska 4,6,8,	13,5459			WA2M/00103852/0	
9	Krymska /Sobieskiego	0,0090	1 pawilon użytkowy			
10	Krymska	0,0027	1 pawilon użytkowy			

OSIEDLE "IDZIKOWSKIEGO"						
11	Idzikowskiego 2, 4, 6, 8, 10, 12, Piekałkiewicza 1, 3, 5, 7	5,0134	WA2M/00166656/5	Decyzja z dnia 24.11.1982r. Urzędu Dzielnicy Warszawa Wola Wydział Terenów ustanawiająca wieczyste użytkowanie	10 budynków mieszkalnych	815
12	Idzikowskiego	0,0005			Teren niezabudowany	
13	Piekałkiewicza	0,6068	WA2M/00166665/4		droga	
14	Piekałkiewicza, S. Pyjasa	0,4296	WA2M/00166655/8		teren boisk sportowych	
15	Piekałkiewicza 4, S. Pyjasa 1, 2, 4, 5, G. Gęsickiej 1	3,9932			6 budynków mieszkalnych	
16	Czerniakowska Witosa	0,4485			Teren niezabudowany	
OSIEDLE "SIELCE"						
17	J. Sobieskiego 105	0,1725	WA2M/00166050/7	w archiwum Spółdzielni nie zachowała się decyzja administracyjna	1 budynek mieszkalny	20
OSIEDLE "BERNARDYŃSKA"						
18	Bernardyńska 25	0,6160	WA2M/00188540/9	w archiwum Spółdzielni nie zachowała się decyzja administracyjna	1 budynek użytkowy	
OSIEDLE "SADYBA"						
19	Konstancińska 3B	0,5500	WA2M/00333857/6	w archiwum Spółdzielni nie zachowała się decyzja administracyjna	1 budynek mieszkalny z garażem podziemnym	81
RAZEM		44,5194 ha	66 budynków mieszkalnych 12 budynków użytkowych		4392	



Minister
Rozwoju i Technologii

11
04.02.22.

MIEDZYMORCOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„ENERGETYKA”
00-719 Warszawa, ul. Zwierzyniecka 8 a

04 02 2022

Wpłytytle 467

Data: 27 stycznia 2022 r.

Znak sprawy: DN-I.750.108.2021

kan. ds. T - PRW
p. T. Olejnik
PREZES ZARZĄDU
Grzegorz Okoński

Wg rozdzielnika

Dotyczy: uregulowania stanu prawnego gruntów będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych

Szanowni Państwo,

Mając na uwadze licznie zgłaszane problemy związane z regulacją stanów prawnych gruntów zabudowanych przez spółdzielnie budynkami mieszkalnymi, do których nie uzyskały one dotąd trwałego tytułu praworzecowego oraz dostrzegając szczególną doniosłość postulatu ich rozwiązania dla ustabilizowania sytuacji prawnej posiadaczy spółdzielczych praw do lokali oraz osób posiadających ekspektatywę ich ustanowienia, uprzejmie informuję, że w resorcie rozwoju i technologii podjęto prace nad koncepcją niezbędnych zmian w obowiązujących przepisach.

Wymaga wskazania, że dotychczas podejmowane w tym zakresie inicjatywy – pomimo słuszności założonego celu – wykazywały nadmierną ingerencję w sferę majątkową samorządów oraz osób fizycznych i prawnych, a tym samym nie mogły znaleźć aprobaty wobec ich potencjalnej niezgodności z ustawą zasadniczą.

Mając powyższe na uwadze, zwracam się z prośbą o udzielenie informacji dotyczących skali oraz przyczyn problemu nieuregulowanego stanu prawnego gruntów będących we władaniu reprezentowanych przez Państwa spółdzielni mieszkaniowych. Informacje te posłużą do wykazania zasadności interwencji legislacyjnej oraz do wytyczenia kierunków zmian w obowiązujących przepisach.

W szczególności proszę o udostępnienie danych dotyczących:

1. powierzchni oraz liczby nieruchomości gruntowych, do których Spółdzielnia nie uzyskała trwałego tytułu prawnego (własności lub użytkowania wieczystego), zabudowanych przez spółdzielnię:

a) **przed 5 grudnia 1990 r.,**

b) **po 5 grudnia 1990 r.,**

- z uwzględnieniem kryterium aktualnego **właściciela** gruntu (Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, inne podmioty) oraz **lokalizacji** (m.st. Warszawa lub inne miasta),

2. powierzchni oraz liczby zabudowanych nieruchomości gruntowych, do których Spółdzielni przysługuje **inny, niż własność lub użytkowanie wieczyste, tytuł prawny** (np. dzierżawa, użytkowanie, etc.), z uwzględnieniem kryterium aktualnego **właściciela** gruntu (Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, inne podmioty) oraz **lokalizacji** (m.st. Warszawa lub inne miasta),
3. wskazanie **przyczyn, dla których nie został dotąd uregulowany stan prawny** gruntów zabudowanych przez Spółdzielnię (brak podstaw normatywnych, przewlekłość postępowań w sprawie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste lub przeniesienia własności, roszczenia osób trzecich itp.),
4. liczby znajdujących się **w toku** spraw dotyczących regulacji stanów prawnych gruntów,
5. liczby **mieszkańców** lub lokali w zasobach Spółdzielni, znajdujących się na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym.

Będę zobowiązany za przekazanie powyższych informacji **do dnia 28 lutego 2022 r.** do Departamentu Gospodarki Nieruchomościami oraz drogą elektroniczną na adres: pawel.elzanowski@mrit.gov.pl i anna.brzeska@mrit.gov.pl.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Mariusz Golecki

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Otrzymują:

1. Pani Barbara Różewska – Prezes Zarządu, Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa
2. Pan Andrzej Pórolniczak – Prezes Zarządu, Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Praga"

3. Pan Grzegorz Okoński – Prezes Zarządu, Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyka”
4. Pani Małgorzata Zawodnik – Prezes Zarządu, Spółdzielnia Mieszkaniowa "Na Skraju"
5. Pan Sławomir Antonik – Prezes Zarządu, Spółdzielnia Mieszkaniowa "Bródno"
6. Pan Ryszard Mikołajczyk – Prezes Zarządu, Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "Torwar"
7. Pan Paweł Pawlak – Prezes Zarządu, Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Jary”
8. Pan Krzysztof Berliński – Prezes Zarządu, Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Stokłosy”
9. Pan Janusz Sienkiewicz – Prezes Zarządu, Spółdzielnia Mieszkaniowa "Goćław – Lotnisko"
10. Pan Witold Romanowski – Prezes Zarządu, Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Dembud”
11. Pan Maciej Sęktas – Prezes Zarządu, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wola”
12. Pan Zbigniew Gawron – Prezes Zarządu, Stowarzyszenie Spółdzielców Mieszkaniowych i Zarządców Nieruchomości „Konfederacja Warszawska”