

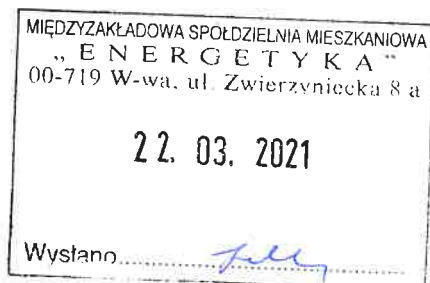


Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyka”

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: NT/ 60 /2021

Warszawa, dnia 15.03.2021



Paweł Lisiecki
Poseł na Sejm RP
Ul. Targowa 46 lok. 73
03-733 Warszawa

Dotyczy: pisma z dnia 03.03.2021 roku

Szanowny Panie Pośle, w odpowiedzi na pismo z dnia 03.03.2021 roku oraz w nawiązaniu do posiedzenia Zespołu Parlamentarnego ds. Uregulowania Gruntów pod Budynkami Spółdzielczymi w dniu 27.01.2021 roku i wcześniejszej korespondencji, uprzejmie dziękujemy za inicjatywę próby rozwiązania problemu regulacji prawnej gruntów pod budynkami spółdzielni i potwierdzamy swoje żywotne zainteresowanie tą problematyką.

Głównymi przyczynami braku regulacji gruntów na rzecz MSM „Energetyka” są:

- roszczenia dekretove z wniosków byłych właścicieli obejmujące tereny Spółdzielni – pierwszeństwo w ich rozpoznaniu,
- przewlekłość prowadzenia postępowań administracyjnych o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego oraz postępowań dotyczących roszczeń dekretowych i brak właściwego zaangażowania organu w prowadzeniu spraw ,
- brak sankcji ustawowych za opieszałość organów samorządowych w sprawach regulacji prawnej gruntów,
- problem w ustaleniu obszaru niezbędnego do prawidłowego korzystania z budynków, pomimo że obszar taki został określony w decyzjach lokalizacyjnych, które dotychczas nie zostały uchylone.

Ad. 1.

W zasobach MSM „Energetyka” jest 260 budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych na gruntach o pow. 144 ha, z 18 982 mieszkaniami zamieszkałymi przez około 38 000 mieszkańców,

MSM „ENERGETYKA”: NIP 525 00 70 69 KRS: 0000108125

Godziny przyjęć interesantów w Dziale Członkowsko – Mieszkaniowym i Dziale Rozliczeń z Członkami:
poniedziałek i czwartek: 14:00 – 18:00, wtorek i środa: 8:00 – 12:00.

Ad. 2.

Na gruntach nieuregulowanych na rzecz Spółdzielni o pow. ok 44 ha znajduje się 66 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 4 392 mieszkaniami zamieszkałymi przez około 10 000 osób,

Ad. 3.

MSM „Energetyka” złożyła wnioski przed 31 grudnia 1996r. o regulację gruntów na rzecz Spółdzielni na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Grunty o nieuregulowanym stanie prawnym Spółdzielnia przejęła w latach 70-tych i 80-tych ubiegłego wieku na podstawie decyzji administracyjnych o ustanowieniu na rzecz Spółdzielni wieczystego użytkowania, które w swej treści zawierały zobowiązania ówczesnych organów administracji państwowej do podpisania umów notarialnych o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu na rzecz Spółdzielni. Budynki mieszkalne zostały wybudowane przez Spółdzielnię zgodnie z decyzjami lokalizacyjnymi oraz pozwoleniami na budowę. Z 66 budynków mieszkalnych wielorodzinnych posadowionych na terenach o nieuregulowanym stanie prawnym 57 budynków zostało wybudowanych przed 5 grudnia 1990 r. a 9 budynków zostało wybudowanych po tym terminie.

Pierwsze wnioski - pisma o uregulowanie gruntów składane były w latach osiemdziesiątych. Wnioski te były wielokrotnie ponawiane przez Spółdzielnię.

Warunkiem podpisania aktów notarialnych było urządzenie ksiąg wieczystych dla przedmiotowych nieruchomości. W tym czasie przyczyną nie podpisania aktów notarialnych była wieloletnia zwłoka w doprowadzeniu właściciela nieruchomości do urządzeniu ksiąg wieczystych dla przedmiotowych nieruchomości oraz transformacja ustrojowa w 1990 r – uchwalenie tzw. ustawy komunalizacyjnej, zgodnie z którą rozpoczął się proces przekazywania nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz samorządów. Ostatecznie proces ten trwał kilka lat.

W odpowiedziach udzielanych Spółdzielni w ostatnich latach Urząd Miasta St. Warszawy informował, że w związku ze złożonymi przez Spółdzielnię wnioskami planowana jest regulacja prawna nieruchomości gruntowych na rzecz Spółdzielni, na podstawie przepisów art. 207 ust. 1 lub art. 208 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wybór podstawy regulacji uzależniony jest od różnych czynników (pozwolenia na budowę lub ich brak, data budowy budynków, uwarunkowania planistyczne wynikające z miejscowych planów zagospodarowania). Jednocześnie informując nas, że na terenach będących w zasobach Spółdzielni nadal toczą się postępowania wszczęte wnioskami złożonymi na podstawie przepisów art. 7. Dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Powołując się na zapisy art. 34 ust. 3 ugn, który mówi, że „Zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego”.

MSM „ENERGETYKA” : NIP 525 00 70 69 KRS: 0000108125

Godziny przyjęć interesantów w Dziale Członkowsko – Mieszkaniowym i Dziale Rozliczeń z Członkami:
poniedziałek i czwartek: 14:00 – 18:00, wtorek i środa: 8:00 – 12:00.

Ad. 4 oraz 5.

Z informacji uzyskiwanych z Urzędu Dzielnicy Mokotów wynika, że na dzień dzisiejszy żaden z terenów zabudowanych budynkami nie został oddany w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni z uwagi na toczące się postępowania, wszczęte wnioskami byłych właścicieli lub ich następców prawnych, złożonymi na podstawie przepisów art. 7 dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, tzw. dekretu Bieruta.

Ad. 6.

Wszystkie 66 budynków z 4 392 mieszkaniami zamieszkałymi przez około 10 000 osób, na powierzchni około 44 ha, będących w zasobach MSM „Energetyka”, położone są na gruntach objętych roszczeniami.

Ad. 7.

Spółdzielnia od lat osiemdziesiątych ubiegłego wieku prowadzi systematycznie korespondencję z Urzędem m.st. Warszawy w sprawie uregulowania stanu prawnego na jej rzecz nieruchomości gruntowych o pow. 44 ha (Osiedla „Stegny Północ”, „Ildzikowskiego”, części osiedla „Stegny Południe” oraz 1 budynku w osiedlu „Sadyba”, 1 budynku w osiedlu „Sielce”).

Ad. 8.

W odpowiedziach kierowanych do Spółdzielni, każdorazowo Miasto, informuje, że wyłącznie ze względu na toczące się w Biurze Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy postępowania w trybie art. 7 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy w odniesieniu do dawnych nieruchomości hipotecznych niemożliwa jest realizacja wniosków Spółdzielni o ustanowienie na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego. Jednocześnie informując że, realizacja wniosków na rzecz MSM „Energetyka” będzie możliwa po zakończeniu postępowań dekretowych na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ponadto Urząd m.st. Warszawy odmawia udzielania Spółdzielni informacji na jakim etapie są postępowania roszczeniowe i z tego względu można domniemywać, że sprawy te w większości przypadków nie są w ogóle przez organy administracji procedowane.

Ad. 9.

Miasto st. Warszawa żąda od MSM „Energetyka” opłat dzierżawnych oraz za bezumowne korzystanie z gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym na rzecz Spółdzielni.

MSM „ENERGETYKA”: NIP 525 00 70 69 KRS: 0000108125

Godziny przyjęć interesantów w Dziale Członkowsko – Mieszkaniowym i Dziale Rozliczeń z Członkami:
poniedziałek i czwartek: 14:00 – 18:00, wtorek i środa: 8:00 – 12:00.

Lp.	nieruchomość	rodzaj sprawy	opłaty w skali roku
1.	Jana III Sobieskiego 105;	<ul style="list-style-type: none"> • Pozew o zapłatę wniesiony przez Miasto, odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie 95 220,00 zł za okres od 1.07.2011 r do 30.06.2014 r. <u>Pozew ostatecznie oddalony przez Sąd Apelacyjny w Warszawie.</u> • Pozew wniesiony przez Miasto st. Warszawa o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie przez MSM „Energetyka” z nieruchomości w kwocie 82 282,50 zł za okres od 1.07.2014 r do 31.12.2016 r. <u>Powództwo oddalone.</u> 	Powierzchnia gruntu: 1 725 m ² Stawka roczna: 71 001 zł Stawka za m ² : 41,16 zł / m ²
2.	Konstancińska 3 B	Sprawa z powództwa Miasta Stołecznego Warszawy przeciwko MSM „Energetyka” o zapłatę odszkodowania w wys. 161 840,25 zł za bezumowne zajmowanie i korzystanie w okresie od dnia 01.01.2010 do 31.03.2013 r. z nieruchomości. <u>Sprawa w toku.</u>	Powierzchnia gruntu: 5500 m ² Stawka roczna: 66 968,38 zł Stawka za m ² : 12,18 zł/m ²
3.	Osiedle „Idzikowskiego”	Sprawa z powództwa Miasta Stołecznego Warszawy przeciwko MSM „Energetyka” o zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości za 3 lata (2011 – 2014) w kwocie 1 378 328,00 zł za cały okres. <u>Powództwo Miasta zostało oddalone w dniu 19.10.2015 r. gdyż Sąd uznał, że jej żądanie stanowiło nadużycie prawa podmiotowego przez Miasto</u>	Powierzchnia gruntu: 98 452 m ² Stawka roczna: 459 442,66 zł Stawka za m ² : 4,66 zł/m ²
4.	Osiedle „Stegny Północ”	Dzierżawa terenu osiedla na podstawie umowy od 2007. Ostatnia umowa dzierżawy od 16.08.2018 do 31.07.2021 roku	Powierzchnia gruntu: 265 061 m ² Stawka roczna: 1 525 797, 12 zł Stawka za m ² : 5,76 zł/m ²

Z poważaniem

CZŁONEK ZARZĄDU
d/s Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
mgr inż. Grzegorz Engelbrecht

p.o. PREZESA ZARZĄDU

mgr Leszek Kaczmarski

MSM „ENERGETYKA”: NIP 525 00 70 69 KRS: 0000108125

Godziny przyjęć interesantów w Dziale Członkowsko – Mieszkaniowym i Dziale Rozliczeń z Członkami:
poniedziałek i czwartek: 14:00 – 18:00, wtorek i środa: 8:00 – 12:00.