

**INFORMACJA ZARZĄDU DO PKT. 5 PORZĄDKU OBRAD NWZC
SBM „ŻOLIBORZ” W DNIU 20.11.2014**

Członkowie Spółdzielni mieszkańcy nieruchomości budynkowej przy ul. Czarnieckiego 55 w latach 1958-1960 zbudowali ze swoich środków mieszkania, które następnie oddano do użytku decyzją z dnia 16.09.1960r.

Każdy członek podpisał wówczas ze Spółdzielnią umowę na budowę mieszkania w budynku na jednej działce o numerze 74.

Spółdzielnia, która była formalnym inwestorem zrealizowała budowę na dwóch działkach:

1. na działce nr 74 będącej przedwojenną własnością Spółdzielni, która miała świadomość iż grunt (nr 74) przeznaczony pod tę inwestycję jest gruntem tzw. ”dekretowym” stanowiącym własność (wówczas) Mieszkaniowego Stowarzyszenia Spółdzielczego Oficerów w Warszawie i jako taki będzie podlegał zwrotowi.
2. a także z niewyjaśnionych przyczyn na działce nr 75 będącej własnością Skarbu Państwa.

W zbiorze posiadanych przez SBM Żoliborz dokumentów nie ma wzmianki o powiadomieniu zainteresowanych Spółdzielców o zmianie posadowienia budynku.

W latach 1959 – 1966 na mocy decyzji administracyjnych ówczesne władze miejskie kilkakrotnie zmieniały decyzje, co do metrażu tej nieruchomości gruntowej. W 1961 roku na mocy jedynie decyzji administracyjnej został oddany w użytkowanie wieczyste grunt o powierzchni 1135 m² (885 m²+250 m²).

Z punktu widzenia litery prawa, budynek mieszkalny na gruntach wyżej opisanych, wzniesiono w sytuacji nieregulowanego prawa do gruntu. Dopiero podpisanie aktu notarialnego nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z wpisem konstytutywnym do księgi wieczystej, a nie decyzja administracyjna było i nadal jest warunkiem niezbędnym dla skutecznego nabycia prawa użytkowania wieczystego.

Od sierpnia 1994 do końca grudnia 1996 roku na podstawie art. 88 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości istniała możliwość ubiegania się o użytkowanie wieczyste zwolnienie z pierwszej opłaty. W roku 1997 na podstawie art. 207 u.g.n. posiadacze nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w mogli żądać oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste jeżeli posiadali tę nieruchomość również w dniu 01.01.1998 roku.

Działania kolejnych Zarządów do dnia 28.10.14 nie doprowadziły do podpisania aktu notarialnego na użytkowanie wieczyste gruntów o numerach 74 i 75.

Uregulowanie stanu prawnego gruntu przy ul. Czarnieckiego 55 stało się konieczne z uwagi na zapisy Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych po nowelizacji w 2007 roku oraz na realizację roszczeń członków spółdzielni uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali (do dnia dzisiejszego wpłynęło ponad 50% wniosków mieszkańców w sprawie uwłaszczenia).

Aby doprowadzić do uregulowania prawa do gruntu pod budynkiem przy ul. Czarnieckiego 55 Zarząd na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 9/2013 i Uchwały RN nr 25/ 2014 podpisał 28.10.14 roku akt notarialny nabycia użytkowania wieczystego na 99 lat działek budowlanych wraz z zabudowaniami:

- A) nr ewidencyjny 74 o pow. 885 m², teren zabrany nam tzw. dekretem Bieruta za kwotę „0” zł,
- B) nr ewidencyjny 75 o pow. 250 m² za kwotę określoną przez Urząd M.st. Warszawy w wysokości 848 675 zł + Vat

Urząd (odnośnie B) określił następujące warunki finansowe :

- 1) pierwsza wpłata przy podpisaniu aktu notarialnego w wysokości 260 967,56 zł brutto,
- 2) począwszy od roku 2015, przez 99 lat, kolejne wpłaty co roku równe 1% wartości działki tj. 8 486,75 zł + Vat

Podpisanie w/ w akcie notarialnego oraz wpis do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości, jest końcowym etapem, po którym można zakończyć postępowanie rozliczające całkowity koszt inwestycji czyli budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Czarnieckiego 55. Dotychczas rozliczone koszty nie zawierały jednego z podstawowych składników tzn. kosztów nabycia gruntu.

Zarząd na mocy swojej Uchwały nr 82/2014 przygotował sposoby rozliczenia I-jej wpłaty za użytkowanie wieczyste pozostawiając wybór NWZC.

Mieszkańcy budynku Czarnieckiego 55 nie zgadzają się z tym, żeby tylko oni mieli ponieść koszty wykupu działki. Uważają że zaistniała sytuacja jest wynikiem zaniedbań kolejnych Zarządów a koszty I-jej wpłaty powinny być pokryte solidarnie przez wszystkich członków Spółdzielni.

Ostatecznie Rada Nadzorcza także zdecydowała, że zasada rozliczania I-jej wpłaty powinna być przedstawiony na NWZC tak aby wszyscy członkowie Spółdzielni mieli możliwość wypowiedzenia się w tej sprawie oraz podjęcia w tym zakresie prawomocnej decyzji w drodze uchwały.

Szczegółowe dokumenty wyłożone są do Państwa wglądu w sekretariacie SBM Żoliborz.