

Projekt ustawy
młodzieżowe
zawiera.
Dane osobowe
podlegające ochronie

**UCHWAŁA NR/...../2023
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 2023 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”
bonifikaty od pierwszej opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości
m.st. Warszawy położonej w Warszawie przy ul. Zamiany 12**

Na podstawie art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846 i 2185) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na udzielenie Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” z siedzibą w Warszawie, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000011826, bonifikaty w wysokości 99 % od pierwszej opłaty, ustalonej w wysokości 25 % ceny nieruchomości gruntowej, za oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości m.st. Warszawy położonej w Warszawie przy ul. Zamiany 12, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [REDACTED] oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 4/53 z obrębu 1-10-09, o powierzchni 0,6293 ha.

2. Bonifikata, o której mowa w ust. 1 dotyczy wyłącznie udziału w ww. nieruchomości gruntowej, przypadającego na lokale mieszkalne.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 3. 1. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Tomasz Bratek
Zastępca Prezesa
m.st. Warszawy

11

Pod 120 - foruando. Prawo
RADCA PRAWNY
W BIURZE PRAWNYM
Paweł Kamiński

ZASTĘPCA BURMISTRZA DZIELNICY URSYNÓW
M. ST. WARSZAWY

13 STY 2023

~~Jakub Beren~~
~~687.~~

W. 01. 2013 r.

KIEROWNIK REFERATU
REGULACJI NIERUCHOMOŚCI: G
W WYDZIALE GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
DLA DZIELNICY URSYNÓW

Katarzyna Belcarz

13 STY 2023

~~SECRET~~

Robert Kempe
10.01.2023

NACZELNIK WYDZIAŁU
SPODARKI NIERUCHOMOŚCIAM
DLA DZIELNICY URZYNÓW

Anna Słomińska
-88/22-

Wydano opinię

Skarbnika m.st. Warszawy

z dnia.....

Dzielnicy Ursynów: 2 192

Justyna 10 STY. 2023

10.01.2023r.
INSPEKTOR
Anna Latoszek
Anna Latoszek
-1059-

UZASADNIENIE

projektu uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” bonifikaty od pierwszej opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości m.st. Warszawy położonej w Warszawie przy ul. Zamiany 12

Celem podjęcia niniejszej uchwały Rady m.st. Warszawy jest wyrażenie zgody na udzielenie Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” bonifikaty od pierwszej opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości m.st. Warszawy, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 4/53 z obrębu 1-10-09 o powierzchni 0,6293 ha, położonej w Warszawie przy ul. Zamiany 12, uregulowanej w księdze wieczystej nr [REDAKCYJA] co umożliwi regulację stanu prawnego przedmiotowego gruntu na rzecz SBM „Ursynów” na podstawie art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Wnioskiem z dnia 9 maja 2001 r. Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” wystąpiła o zawarcie umowy oddającej na jej rzecz w użytkowanie wieczyste grunt położony przy ul. Zamiany 12, stanowiący część działki nr 4/5 (obecnie m.in. działka nr 4/53) z obrębu 1-10-09 wraz z przeniesieniem własności budynku znajdującego się na tym gruncie oraz o zwolnienie z pierwszej opłaty rocznej. Pismami z dnia 15.12.2003 r., 27.12.2005 r. i 08.11.2010 r. SBM „Ursynów” ponowiła wniosek o regulację stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości.

Wniosek Spółdzielni rozpatrywany jest na podstawie art. 207 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi cyt.: *„Osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawały nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 r., mogą żądać oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, jeżeli zabudowały te nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Nabycie własności budynków wybudowanych ze środków własnych posiadaczy następuje nieodpłatnie.”*

Nieruchomość, której dotyczy niniejsza uchwała jest własnością m.st. Warszawy na podstawie decyzji Wojewody Warszawskiego nr 50200 z dnia 23.08.1996 r. (działka nr 4/5, która w wyniku podziałów stanowi m.in. obecnie działkę nr 4/53) oraz w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002r. o ustroju m.st. Warszawy (Dz.U. z 2018r., poz. 1817).

Obecnie nieruchomość dzierżawiona jest przez SBM „Ursynów” na podstawie kolejnych umów zawieranych na okres 3 lat. Aktualna umowa nr 5/WGN/2022 obowiązuje do dnia 30.09.2025 r.

Przedmiotowa nieruchomość została zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z usługami, na podstawie decyzji wydanej przez Urząd Dzielnicowy Warszawa-Mokotów Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego nr UA-I-8381/334/89 z dnia 31 marca 1989 r. zezwalającej na budowę budynku mieszkalnego z usługami nr „689”, na rzecz SBM „Ursynów”.

Wydano opinie
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 25 STY 2023

Z posiadanego protokołu odbioru i przekazania budynku do użytku z 18.12.1991 r. wynika, że w/w budynek nr 689 został wybudowany w okresie od dnia 03.05.1989 r. do dnia 13.12.1991 r.

Jednocześnie w związku z brakiem dokumentów potwierdzających uzyskanie pozwolenia na użytkowanie w/w budynku, przedstawiciele Spółdzielni oświadczyli, że budowa została zrealizowana w okresie wynikającym z w/w protokołu. Powyższe potwierdza informacja otrzymana z Delegatury Biura Administracji i Spraw Obywatelskich w piśmie z 5 grudnia 2019 r. z której wynika, że pierwsze meldunki w budynku przy ul. Zamiany 12 datuje się na październik 1991 r.

Fakt realizacji zabudowy ze środków własnych SBM „Ursynów”, potwierdzają stosowne oświadczenia podpisane przez osoby uprawnione do reprezentacji Spółdzielni i główną księgową oraz opinia biegłego rewidenta, sporządzona w czerwcu 2011 r.

Jak wynika z dokumentów SBM „Ursynów” zabudowała przedmiotową nieruchomość ze środków własnych za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego, wobec tego nabycie własności budynku przy ul. Zamiany 12 nastąpi nieodpłatnie.

Decyzją nr 35/2003 z dnia 29.09.2003 r. Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził podział nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 4/5 z obrębu 1-10-09 na działki nr: 4/24 i 4/25. Następnie decyzją nr 174/2022 z dnia 19.04.2022 r. Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził podział nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 4/24 z obrębu 1-10-09 na działki nr: 4/52 i 4/53.

Zgodnie z uchwałą nr LXIX/1902/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 14.06.2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – część B w/w nieruchomość, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 4/53 znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem B.18.MW, na terenie zieleni osiedlowej, oznaczonym symbolem B.17.ZO oraz na terenie ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem B.19.KPJ.

Ze zgromadzonych w sprawie dokumentów wynika, że w stosunku do ww. nieruchomości nie toczy się postępowanie administracyjne w sprawie prawidłowości jej nabycia przez Skarb Państwa oraz jednostkę samorządu terytorialnego, tj. postępowanie, o którym mowa w art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz nie zostały zgłoszone roszczenia, o których mowa w § 2 ust. 3 załącznika do uchwały nr XXVIII/534/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 119 poz. 2927 z późn. zm.).

W pismach z dnia 25.02.2019 r., 28.10.2019 r. oraz 13.06.2022 r. SBM „Ursynów” wystąpiła o udzielenie jej 99 % bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego, ustalonej w wysokości 25 % ceny gruntu zgodnie z art. 72 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Spółdzielnia uzupełniła swoje wystąpienia o sprawozdania finansowe

oraz uchwały Walnego Zgromadzenia SBM „Ursynów” w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych za lata 2016-2021.

Wniosek o udzielenie bonifikaty Spółdzielnia argumentuje rosnącymi kosztami eksploatacji i pilnymi remontami starzejących się budynków, które pokrywane są przez mieszkańców z cyklicznie podnoszonych opłat eksploatacyjnych. Spółdzielnia informuje również o malejących dochodach z posiadanych przez Spółdzielnię lokali użytkowych na wynajem, spowodowanych dużą rotacją wśród wynajmujących, nieterminową regulacją płatności a także stałym wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości, w tym mediów, podatków, opłat lokalnych i innych opłat (opłata przekształceniowa), co zdaniem Spółdzielni nie pozwala jej na uregulowanie opłaty w wysokości 25 % wartości gruntu.

Zapisy art. 207 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozwalają na zwolnienie posiadaczy nieruchomości, którzy spełniają warunki wymienione w ust. 1 z obowiązku zapłaty pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli złożą wnioski o oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem roku od dnia wejścia w życie ustawy.

Wniosek SBM „Ursynów” w tej sprawie wpłynął po terminie umożliwiającym zwolnienie z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, jednak zgodnie z art. 73 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty za zgodą rady.

Zgodnie z oświadczeniem Spółdzielni w budynku położonym na przedmiotowej nieruchomości przy ul. Zamiany 12 znajduje się 56 lokali mieszkalnych o łącznym udziale 0,7673322 oraz 6 lokali użytkowych o łącznym udziale 0,2326678 w nieruchomości.

W operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 25.08.2022 r. wartość przedmiotowej nieruchomości została ustalona w wysokości 10 487 347 zł.

Dla potrzeb obliczenia kwoty bonifikaty cenę nieruchomości przyjęto jako równą jej wartości, ustalonej w w/w operacie szacunkowym. Pierwsza opłata z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości 25% ceny gruntu wyniosłaby 2 621 836,75 zł.

Zgodnie ze stanowiskiem Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa zawartym w karcie uzgodnień przekazanej przy piśmie z dnia 30.09.2020 r. bonifikata powinna być udzielona w związku z lokalami wykorzystywanymi na cele mieszkaniowe i przysługiwać proporcjonalnie do stosunku powierzchni lokali mieszkalnych do powierzchni wszystkich lokali w budynku położonym przy ul. Zamiany 12.

Wobec tego proponuje się udzielenie bonifikaty w wysokości 99 % wyłącznie w związku z lokalami wykorzystywanymi na cele mieszkaniowe, w wyniku czego w przedmiotowej sprawie nie będą miały zastosowania przepisy o pomocy publicznej de minimis.

W związku z powyższym wartość 99 % bonifikaty od pierwszej opłaty przypadającej na lokale wykorzystywane na cele mieszkaniowe, wyniosłaby 1 991 701,56 zł. Nie udziela się bonifikaty w związku z lokalami wykorzystywanymi na cele użytkowe. Tym samym pierwsza opłata

po udzieleniu SBM „Ursynów” bonifikaty od pierwszej opłaty dla przedmiotowej nieruchomości wyniosłaby 630 135,19 zł.

Wydanie przedmiotowej uchwały wywoła następujące skutki finansowe dla realizacji budżetu m.st. Warszawy oraz WPF:

- koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do oddania w użytkowanie wieczyste i podpisaniem aktu notarialnego poniesie SBM „Ursynów”,
- roczna opłata za użytkowanie wieczyste w wysokości 1% ceny nieruchomości wyniosłaby 104 873,47 zł netto, a roczna opłata za dzierżawę wynosi 59 399,40 zł netto. Wobec tego roczny dochód m.st. Warszawy z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości będzie prawie dwukrotnie wyższy od rocznego dochodu wynikającego z czynszu dzierżawnego,
- przyznanie Spółdzielni bonifikaty w wysokości 99% od pierwszej opłaty przypadającej na lokale mieszkalne, skutkować będzie zmniejszeniem wpływów do budżetu m.st. Warszawy z tego tytułu o kwotę w wysokości 1 991 701,56 zł.

Nie ma obowiązku, uzyskania opinii, zgody, przeprowadzenia konsultacji bądź uzgodnień projektu uchwały z podmiotami zewnętrznymi.

Projekt uchwały zawiera dane osobowe (nr księgi wieczystej nieruchomości), o których mowa w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE. L. 2016.119.1 z 04.05.2016 r.).

W celu ochrony danych osobowych, do których można dotrzeć poprzez internetowy czy też osobisty wgląd do zapisów ujawnionych w księdze wieczystej na etapie publikacji uchwały w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy, zanonimizowany zostanie numer księgi wieczystej.

ZASTĘPCA BURMISTRZA DZIELNICY URSYNÓW
M. ST. WARSZAWY

13 STY 2023
Arkadiusz Berent
-687-

10.01.2023r.
INSPEKTOR

Anna Latoszek
-1059-

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 25 STY 2023

10.01.2023r.
KIEROWNIK REFERATU
REGULACJI NIERUCHOMOŚCI
W WYDZIALE GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
DLA DZIELNICY URSYNÓW

Katarzyna Belcarz
-90/22-

13 STY 2023
BURMISTRZ
10.01.2023 Robert Kempa
NACZELNIK WYDZIAŁU
GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
DLA DZIELNICY URSYNÓW

Anna Słomińska
-88/22-

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy

Justyna Sobczak
-81/22- 10 STY 2023

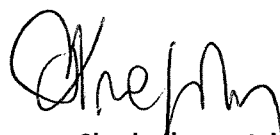
Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 25 stycznia 2023 r.
do projektu uchwały Rady miasta stołecznego Warszawy

Na podstawie § 29 ust. 6 Statutu miasta stołecznego Warszawy, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXII/743/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 stycznia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 14465 z późn. zm.) projekt uchwały Rady m.st. Warszawy **w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego "Ursynów" bonifikaty od pierwszej opłaty za oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości m.st. Warszawy położonej w Warszawie przy ul. Zamiany 12**

opiniuję negatywnie,

udzielenie bonifikaty ograniczy możliwości realizacji dochodów budżetowych m.st. Warszawy.

Z upoważnienia Skarbnika m.st. Warszawy



Zastępca Skarbnika m.st. Warszawy
Dyrektor
Biura Planowania Budżetowego
Marzanna Krajewska