

PROJEKT

DRUK NR 3066

2-29.06.2023v.

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

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w drodze bezprzetargowej niezabudowanych części nieruchomości, położonych w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy w rejonie al. Solidarności i ul. Żelaznej

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) w związku z § 2 ust. 6 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.¹⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym gruntów będących własnością m.st. Warszawy, położonych w rejonie al. Solidarności i ul. Żelaznej, stanowiących:

- 1) część nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr WA4M/00311924/1, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 7/7 o pow. 353 m² z obrębu 6-01-01,
- 2) część nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr WA4M/00444195/2, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 46/1 o pow. 16 m² z obrębu 6-01-01,
- 3) nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej nr WA4M/00449145/2, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 46/2 o pow. 28 m² z obrębu 6-01-01

- oznaczonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały literami: A-B-C-D-E-A, na rzecz właściciela nieruchomości przyległej, położonej w rejonie al. Solidarności i ul. Żelaznej, uregulowanej w księdze wieczystej nr WA4M/00467346/3, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 7/5 o powierzchni 2 007 m² z obrębu 6-01-01.

2. Zbycie gruntów, o których mowa w ust. 1, nastąpi w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, uregulowanej w księdze wieczystej nr WA4M/00467346/3.

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

¹⁾ Zmiany tekstu wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 r. Nr 262 poz. 7132, z 2005 r. Nr 82 poz. 2189, Nr 183 poz. 5853, z 2006 r. Nr 199 poz. 7568, z 2007 r. Nr 254 poz. 7536, z 2008 r. Nr 62 poz. 2262 i Nr 110 poz. 3962, z 2009 r. Nr 221 poz. 7006, z 2010 r. Nr 152 poz. 3669, z 2011 r. Nr 94 poz. 3004 i Nr 239 poz. 8500, z 2012 r. poz. 6533, z 2014 r. poz. 3524, z 2017 r. poz. 4899, z 2019 r. poz. 10663 oraz z 2021 r. poz. 613, z 2022 r. poz. 12174.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 28 CZE 2023



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

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ze zgodności
formalno-prawnej
RADCA PRAWNY
W BIURZE PRAWNYM
Izabela Sajewicz
WA-16918
26.06.2023r.

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

Renata Kąrnowska
Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy

INSPEKTOR

Anna Polak

WSPÓŁPRACOWNIK
BIURA MIENIA MIASTA

Magdalena Kozera

P.O. DYREKTORA
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBNIKA PAŃSTWA

2

Jarosław Węgrzyn

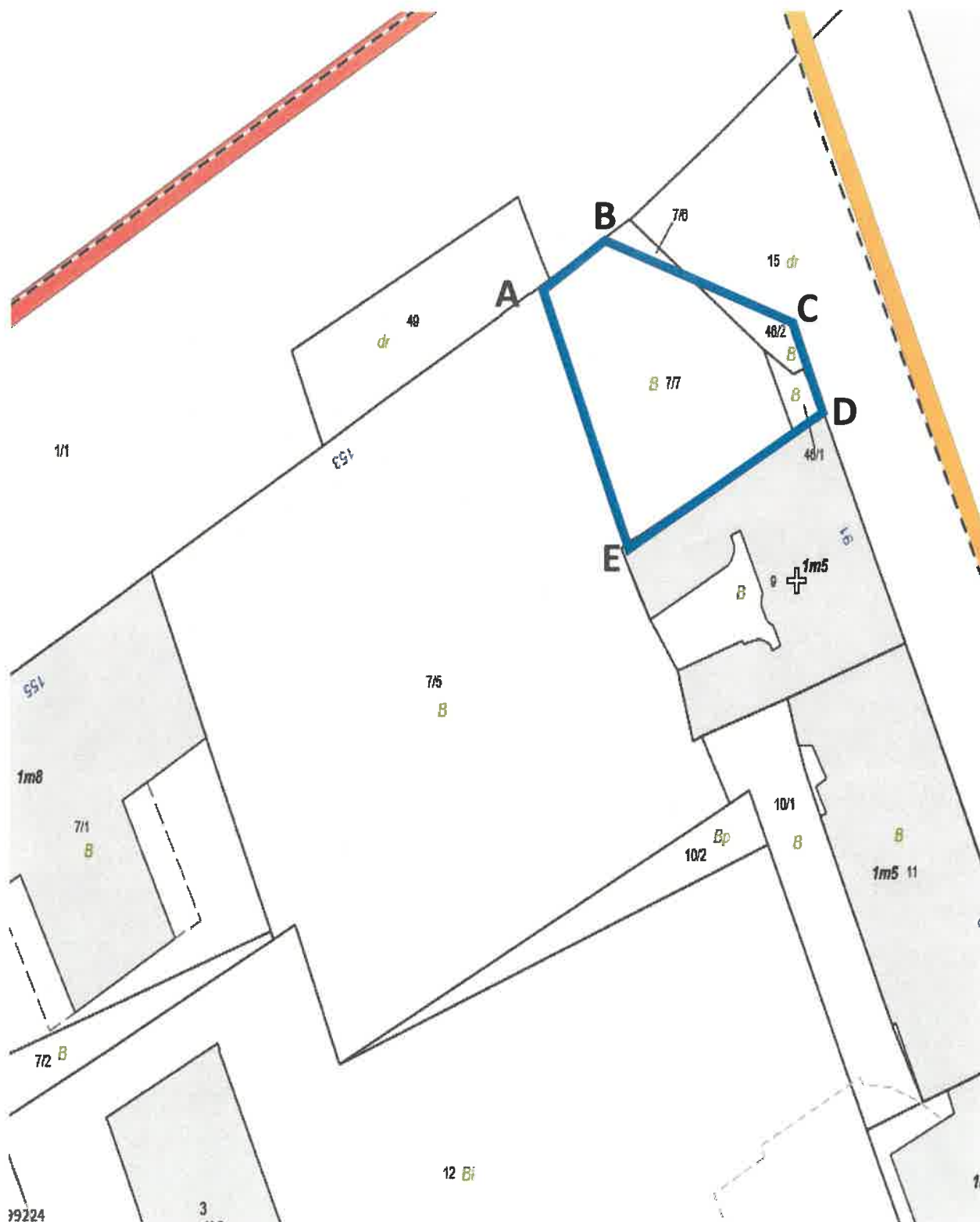
26.06.2023r.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy

28 CZE 2023

z dnia 2023

Załącznik
do Uchwały Nr /2023
Rady m.st. Warszawy
z 2023 r.



INSPEKTOR

Anna Polak
Anna Polak

KIEROWNIK
BIURA MIENIA MIASTA
M.ST. WARSZAWY

Magdalena Kozera
Magdalena Kozera

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy

z dnia 2.8.2023 CZE 2023 *Opin*

p.o. DYREKTORA
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

Jarosław Węgrzyn

26.06.2023.

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w drodze bezprzetargowej niezabudowanych części nieruchomości, położonych w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy w rejonie al. Solidarności i ul. Żelaznej

Projekt niniejszej uchwały został przygotowany w związku z wnioskiem Chronos Apartamenty Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie o sprzedaż w trybie bezprzetargowym, na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), gruntów stanowiących własność m.st. Warszawy, położonych w Warszawie w Dzielnicy Wola w rejonie al. Solidarności i ul. Żelaznej, stanowiących.:

- część nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr WA4M/00311924/1, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 7/7 o pow. 353 m² z obrębu 6-01-01,
- część nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr WA4M/00444195/2, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 46/1 o pow. 16 m² z obrębu 6-01-01, oraz
- nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej nr WA4M/00449145/2, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 46/2 o pow. 28 m² z obrębu 6-01-01,

w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, uregulowanej w księdze wieczystej KW Nr WA4M/00467346/3, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 7/5 o powierzchni 2 007 m² z obrębu 6-01-01.

Działki ewidencyjne o nr: 7/7, 46/1 i 46/2 z obrębu 6-01-01 pochodzą z dawnej nieruchomości hipotecznej, oznaczonej jako: „Hip. 1133A, dawny adres: ul. Żelazna 93 róg Leszno 79”.

Działka ewidencyjna nr 7/7 z obrębu 6-01-01 została skomunalizowana decyzją Wojewody Mazowieckiego nr 58495 z dnia 15 lutego 2000 r.

Działka ewidencyjna nr 46/1 z obrębu 6-01-01 została skomunalizowana decyzją Wojewody Warszawskiego nr 10826 z dnia 23 września 1991 r.

Działka ewidencyjna nr 46/2 z obrębu 6-01-01 została skomunalizowana decyzją Wojewody Mazowieckiego nr 3989/2015 z dnia 23 października 2015 r.

Skarb Państwa stał się właścicielem działek ewidencyjnych o nr: 7/7, 46/1 i 46/2 z obrębu 6-01-01 na podstawie Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

Działka ewidencyjna nr 7/7 została wydzielona z działki ewidencyjnej nr 7/4 z obrębu 6-01-01, na mocy wydanej przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji podziałowej nr 208/2023 z dnia 6 kwietnia 2023 r.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 28 CZE 2023 Agon



Przedmiotowe działki położone są one na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej – część północna A, który obowiązuje na mocy Uchwały Nr LXXXV/2214/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 3 lipca 2014 r. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ww. działki położone są na terenie oznaczonym symbolem 1B UMW - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Wola m.st. Warszawy pismem znak: BM-WMM-DO.6840.70.2021.KPI z dnia 19 maja 2023 r. poinformował, że działki ewidencyjne o nr: 7/7, 46/1 i 46/2 z obrębu 6-01-01 - przyjmując, że stanowią całość gospodarczą - nie będą mogły zostać zagospodarowane jako odrębna nieruchomość, natomiast mogą poprawić warunki zagospodarowania działki ewidencyjnej nr 7/5 z obrębu 6-01-01. Dodatkowo zgodnie z informacjami przekazanymi przez Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego w piśmie znak: UD-XVII-WRS-Z.6840.1.2021.PWI z dnia 21 marca 2022 r., zbycie działek ewidencyjnych o nr: 7/7, 46/1 i 46/2 z obrębu 6-01-01 nie będzie kolidowało z aktualnymi zamierzeniami urbanistycznymi m.st. Warszawy. Uwzględniając powyższe, uznać należy, że spełnione zostały przesłanki do zbycia ww. gruntów w trybie bezprzetargowym, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto w piśmie znak: WZW.5173.7.2022.BZ z dnia 16 marca 2022 r., Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków potwierdził, że przedmiotowe działki nie są objęte żadną formą ochrony konserwatorskiej, a zatem jego zgoda nie jest wymagana na podstawie art. 13 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Chronos Apartamenty Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie dzierżawi aktualnie działkę ewidencyjną nr 7/7 z obrębu 6-01-01 na podstawie umowy nr 143/DG/D/2021 z dnia 29 lipca 2021 r., zawartej na okres od dnia 1 sierpnia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. Natomiast działki ewidencyjne o nr: 46/1 i 46/2 z obrębu 6-01-01 nie są objęte żadnymi umowami o charakterze obligacyjnym.

W operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 30 maja 2023 r., rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową działek ewidencyjnych o nr: 7/7, 46/1 i 46/2 z obrębu 6-01-01 (po przyjęciu, że stanowią całość gospodarczą) na kwotę 8 015 430 zł netto (tj. 20 190 zł/m²).

Cenę zbywanej nieruchomości ustala właściwy organ, przy czym stosownie do postanowień art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, cena ta nie może być niższa niż wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

W związku z powyższym proponuje się przyjęcie ceny sprzedaży ww. gruntów na kwotę 8 820 000 zł netto (tj. w zaokrągleniu 22 216 zł/m²) + VAT.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
28 CIE 2023
z dnia
Afer

Przewidywane są pozytywne skutki finansowe dla realizacji budżetu miasta stołecznego Warszawy. Nabywająca Spółka zobowiązana będzie do zapłaty ww. ceny przed zawarciem umowy sprzedaży.

Wydatki związane ze sporządzeniem operatu szacunkowego określającego wartość działek ewidencyjnych o nr: 7/7, 46/1 i 46/2 z obrębu 6-01-01 ponoszone są ze środków zabezpieczonych na ten cel w planie wydatków Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa. Natomiast koszty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego oraz należne opłaty sądowe od wniosków o wpis do księgi wieczystej, a także koszt dwóch egzemplarzy wypisu aktu notarialnego dla m.st. Warszawy, poniesie nabywająca Spółka.

Mając na uwadze powyższe zasadne jest przeznaczenie działek ewidencyjnych o nr: 7/7, 46/1 i 46/2 z obrębu 6-01-01 do sprzedaży w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, będącej własnością nabywającej Spółki.

Zgodnie z § 2 ust. 2 załącznika do uchwały nr XXVIII/534/2004 Rady m.st. 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 ze zm.), zbywanie nieruchomości należy poprzedzić badaniem jej stanu prawnego.

Na podstawie informacji przekazanych przez Biuro Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy w piśmie znak: SD-WS-I.7124.143.2022.IJA z dnia 16 maja 2022 r., zaktualizowanych w piśmie znak: SD-WS-I.7124.284.2023.IJA z dnia 20 czerwca 2023 r. ustalono, że w aktach własnościowych dotyczącej dawnej nieruchomości hipotecznej, oznaczonej jako: „Hip. 1133A, dawny adres: ul. Żelazna 93 róg Leszno 79” toczyło się postępowanie zainicjowane złożonym po ustawowym terminie, aczkolwiek podlegającemu ustawowemu rozpatrzeniu, wnioskiem z dnia 7 listopada 1991 r. o zwrot nieruchomości w trybie art. 214 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które zostało zakończone wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzją nr 468/SD/2022 z dnia 20 września 2022 r., odmawiającą uwzględniania wniosku z dnia 7 listopada 1991 r. Niemniej jednak przedmiotowa decyzja nie stała się ostateczna, wobec złożonego przez stronę w dniu 24 października 2022 r. odwołania od ww. decyzji. W treści niniejszego pisma zawarto również informację, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie na mocy postanowienia znak: KOC/6569/22 z dnia 9 maja 2023 r. zawiesiło postępowanie, o którym mowa powyżej, na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), na skutek odwołania się od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 20 września 2022 r.

Natomiast zgodnie z informacjami uzyskanymi z Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego, Ministerstwa Rozwoju i Technologii, Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, w stosunku do działek ewidencyjnych o nr: 7/7, 46/1 i 46/2 z obrębu 6-01-01 nie toczą się postępowania administracyjne w sprawie prawidłowości ich nabycia

przez Skarb Państwa oraz jednostkę samorządu terytorialnego, o których 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 ze zm.).

Stosownie do § 2 ust. 3 załącznika do uchwały nr XXVIII/534/2004 Rady m.st. 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 ze zm.), z zastrzeżeniem ust. 4 i ust. 4a nie dopuszcza się do obrotu na okres dłuższy niż trzy lata nieruchomości w przypadku:

- 1) toczącego się postępowania administracyjnego a także sądowego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez m.st. Warszawę,
- 2) toczącego się postępowania o zwrot nieruchomości,
- 3) istnienia roszczeń dotyczących praw rzeczowych wynikających z Kodeksu cywilnego i innych przepisów prawa.

Niemniej jednak zgodnie z treścią § 2 ust. 6 załącznika do ww. uchwały, w przypadkach określonych w ust. 3 pkt 2 i 3, z zastrzeżeniem ust. 4 i ust. 4a, dopuszcza się, wyłącznie za zgodą Rady m.st. Warszawy, zbycie nieruchomości, gdy toczy się postępowanie o ustanowienie służebności lub prowadzone jest postępowanie zainicjowane wnioskiem złożonym w terminie uniemożliwiającym w świetle obowiązujących przepisów prawa zwrot nieruchomości.

Wobec powyższego, jak również mając na uwadze, że wniosek z dnia 7 listopada 1991 r., o którym mowa powyżej, został złożony w terminie uniemożliwiającym w świetle obowiązujących przepisów prawa zwrot ww. gruntów, zasadne jest wyrażenie przez Radę m.st. Warszawy zgody na zbycie działek ewidencyjnych o nr: 7/7, 46/1 i 46/2 z obrębu 6-01-01.

Aktualnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie rozpatruje skargę na uchwałę nr LXXII/2393/2022 Rady m.st. Warszawy z 17 listopada 2022 r., zmieniającą uchwałę w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Na podstawie art. 35 ust. 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, organ ma ustawowy obowiązek sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, który zawiera dane dotyczące zbywanej nieruchomości bądź jej części, oraz szczegóły transakcji. W związku z powyższą regulacją na organie ciąży ustawowy obowiązek opublikowania danych dotyczących transakcji.

INSPEKTOR

Anna Polak

D.S. DYREKTORA
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

Jędrzej Węgrzyn

26.09.2023 r.

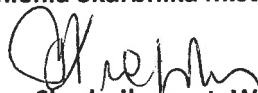
Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
28.09.2023
z dnia
Aper

**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 18 czerwca 2023 r.
do projektu uchwały Rady m.st. 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 zbycie w drodze bezprzetargowej niezabudowanych części nieruchomości, położonych w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy w rejonie al. Solidarności i ul. Żelaznej**

opiniuję pozytywnie

Z upoważnienia Skarbnika m.st. Warszawy



Zastępca Skarbnika m.st. Warszawy

Dyrektor

Biura Planowania Budżetowego

Marzanna Krajewska