

Warszawa, dn. 20.05.2022 r.

**INFORMACJA O PROCESIE PRZEKSZTAŁCENIA
PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA W PRAWO WŁASNOŚCI GRUNTÓW
OBJĘTYCH KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NUMER WA2M/00333949/8**

W odpowiedzi na pytania mieszkańców nieruchomości przy ul. **Bronikowskiego 4/4A, Bronikowskiego 55, Dembego 21, Dembego 22, Dembego 22A, Dembego 23/23A, Wańkowicza 2** dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Zarząd SMB „Osiedle Kabaty” informuje, że:

1. W dniu 14.04.2021 r. Spółdzielnia otrzymała zaświadczenie Nr 656/1/2021 z dnia 09.04.2021 r. potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Niestety w przedmiotowym zaświadczeniu ujęto wspólnie 8 nieruchomości tj. Bronikowskiego 4/4A, Bronikowskiego 55, Dembego 18, Dembego 21, Dembego 22, Dembego 22A, Dembego 23/23A, Wańkowicza 2, ustalając dla nich jedną wysokość opłaty przekształceniowej oraz przyjęto błędny udział i powierzchnię lokali użytkowych, drastycznie ją zawyżając, wskutek czego wymiar opłaty przekształceniowej został zasadniczo zwiększony. Błędy w zaświadczeniu uniemożliwiały podjęcie przez Spółdzielnię dalszych działań.
2. Zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. w dniu 29.04.2021 r. Zarząd Spółdzielni złożył wniosek do Prezydenta M. St. Warszawy o dokonanie sprostowania oraz podziału i wydania oddzielnych zaświadczeń wyjaśniając, że Spółdzielnia „Osiedle Kabaty” rozlicza indywidualnie poszczególne nieruchomości oraz ponosiła, oddzielnie dla każdej z nich, opłaty z tytułu wieczystego użytkowania. Dodatkowo wskazano, że grunty podlegające przekształceniu posiadają odrębne oznaczenia ewidencyjne i są ściśle związane z posadowionymi na nich budynkami.
3. Z uwagi na brak jakichkolwiek informacji w omawianej sprawie Zarząd Spółdzielni w dniu 10.06.2021 r. złożył do Prezydenta M. St. Warszawy pismo z zapytaniem o stan i etap prowadzonego postępowania, wskutek czego w dniu 7.07.2021 r. Spółdzielnia otrzymała z Urzędu M. St. Warszawy zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego opatrzone datą 30.06.2021 r.
4. W dniu 21.09.2021 r. Spółdzielnia otrzymała od Prezydenta M. St. Warszawy pismo z wnioskiem o uzupełnienie danych związanych z nieruchomościami ujętymi zaświadczeniem numer 656/1/2021 (mimo posiadania przez Urząd tychże danych w swojej dokumentacji). W związku z powyższym Zarząd złożył w dniu 4.10.2021 r. stosowne pismo z wyjaśnieniami.
5. W dniu 29.11.2021 r. Spółdzielnia otrzymała zawiadomienie od Prezydenta M. St. Warszawy zakończeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji ustalającej sposób naliczenia, okresu wnoszenia oraz wysokości rocznej opłaty przekształceniowej.
6. W dniu 19.04.2022 r. Spółdzielnia otrzymała Decyzję Nr 15/2022 z dnia 31.03.2022 r. Prezydenta M. St. Warszawy o ustaleniu wysokości rocznej opłaty przekształceniowej dla nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które objęte są księgą wieczystą WA2M/00333949/8.

7. W dniu 6.05.2022 r. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Dzielnicy Warszawa - Ursynów pismo informujące, iż nie wnosi zastrzeżeń do otrzymanej Decyzji numer 15/2022 oraz wnosi o pilne wydanie stosownego zaświadczenia o dokonanych przekształceniu. Obecnie oczekujemy na zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo ich własności w trybie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku.
8. Podkreślamy, że Zarząd Spółdzielni, pomimo monitów pisemnych i telefonicznych, nie ma wpływu na przebieg procesu przekształceń prowadzonego przez Urząd i ostateczną datę wydania zaświadczeń. Wyjaśniamy, że zaświadczenia dla spółdzielczych praw do lokali otrzyma Spółdzielnia i niezwłocznie powiadomi zainteresowanych o tym fakcie, a także o kolejnych krokach jakie będą podejmowane w związku z przekształceniem.
9. Opóźnienia w wydaniu przez Prezydenta M. St. Warszawy stosownej dokumentacji związanej z przekształceniem nie mają wpływu na uzyskanie i wysokość bonifikaty, gdyż Spółdzielnia spełniła wszelkie warunki określone w Ustawie z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz Uchwałach Rady M. St. Warszawy wprowadzających 98% bonifikatę. Prowadzone obecnie postępowanie jest procedurą wyłącznie formalną mającą na celu rozdzielenie zaświadczeń potwierdzających fakt przekształcenia oraz wynikających z nich opłat przekształceniowych ustalonych indywidualnie dla każdej z nieruchomości wymienionej w pkt.1 niniejszego pisma. Przekształcenie praw do gruntów tych nieruchomości z mocy prawa zaszło z dniem 1 stycznia 2019 roku i zostało potwierdzone przez Urząd M. St. Warszawy, a wynikająca z tego faktu opłata przekształceniowa została wniesiona z przysługującą Spółdzielni 98% bonifikatą.
10. Po uzyskaniu niezbędnych dokumentów z Urzędu M. St. Warszawy będziemy mogli przystąpić do rozpoczęcia procesu przygotowań do wyodrębniania lokali zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., tj.:
 - a) odłączenia z księgi wieczystej numer WA2M/333949/8 przedmiotowych nieruchomości (budynek wraz z gruntem), a następnie urządzenia dla nich osobnych ksiąg,
 - b) przygotowanie projektów uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, oddzielnie dla każdej z nieruchomości,
 - c) po spełnieniu warunków związanych z projektami uchwał przygotowanie uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności,
 - d) po wejściu w życie uchwał rozpoczęcie procesu wyodrębniania lokali.

Zarząd
SMB „Osiedle Kabaty”

WICEPREZES ZARZĄDU
SMB „Osiedle Kabaty”

mgr inż. Norbert Woźniak

PREZES ZARZĄDU
SMB „Osiedle Kabaty”

mgr inż. Andrzej Kornacki