

Walne Zgromadzenie
Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”

INFORMACJA NA TEMAT PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI.

W związku z wydaniem Uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr L/1217/2017 z dnia 8 czerwca 2017 ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego w dniu 19 czerwca 2017r poz. 5414 w sprawie określenia warunków udzielenia bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych SM Lazurowa ma prawo wystąpić do Urzędu Dzielnicy Bemowo z wnioskiem o dokonanie takiego przekształcenia.

Z zapisów uchwały wynika, że **bonifikata dla spółdzielni mieszkaniowych wynosi 95% ceny użytkowania wieczystego pod nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi lub garażami.** W przypadku przeznaczenia nieruchomości na cele mieszkaniowe i inne bonifikata będzie przysługiwała proporcjonalnie do stosunku powierzchni lokali mieszkalnych i garażowych do powierzchni wszystkich lokali.

Bonifikaty tej udziela się na wniosek użytkownika lub współużytkowników wieczystych danej nieruchomości pod warunkiem, że w chwili wydania decyzji nie zalegają oni z opłatami za wieczyste użytkowanie w stosunku do m. st. Warszawy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” może przekształcić we własność tylko te grunty, które były zabudowane budynkami mieszkalnymi lub garażami przed 13 października 2005 r. – zapis z Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności Dz. U. z 2005 Nr 175 poz.1459 (z późn. zm.). Zabudowy mieszkaniowe wybudowane po 13 października 2005 r.w nie mogą skorzystać z bonifikaty wynikającej z uchwały. Dla zasobów Spółdzielni **obszar do przekształcenia wynosi 3 ha 6016 m²** i to są tzw. „stare zasoby”. Nie podlegają przekształceniu tereny zielone, ciągi pieszo-jezdne ani tereny pod budynkami komercyjnymi- tu pozostaje nadal wieczyste użytkowanie.

Z zapisów uchwały jak i ustawy brak jest informacji do kiedy taki wniosek o przekształcenie można złożyć.

Z rozmów przeprowadzonych w bemowskim Ratuszu należy jak najszybciej złożyć wspólny wniosek – Spółdzielnia + współużytkownicy wieczystości (czyli osoby posiadające odrębną własność lokalu), gdyż cała operacja wydania decyzji

może trwać od 2-3 m-cy a zainteresowanie innych podmiotów jest duże. Należy również zwrócić uwagę, że pozytywne rozpatrzenie wniosku będzie uzależnione od zgodnego złożenia wniosku przez wszystkich współużytkowników danej nieruchomości. Jeżeli co najmniej jeden współużytkownik wieczystych złoży sprzeciw postępowanie dla danej nieruchomości zostaje zawieszona przez organ.

Spółdzielnia w celu złożenia wspólnego wniosku będzie powiadamiała współużytkowników wieczystych o terminie wyłożenia wniosku do podpisu.

Opłatę na wniosek użytkownika wieczystego można rozłożyć na raty, w czasie nie krótszym niż 10 lat i nie dłuższym niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat.

Wierzytelność z tytułu opłaty od przekształcenia, podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W przypadku przekształcenia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, związanej z odrębną własnością lokalu, hipoteka przymusowa obciąża nieruchomość lokalową osoby, na rzecz której nastąpiło przekształcenie. Podstawą wpisu hipoteki jest decyzja ostateczna orzekająca o przekształceniu.

Organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w tym do zapoznania się z operatem szacunkowym.

Wydawana jest decyzja o przekształceniu w treści, której określana jest nieruchomość będąca przedmiotem przekształcenia, jej właściciel oraz wysokość opłaty za przekształcenie w tym sposób jej zapłaty. Strona niezadowolona może złożyć w ciągu 14 dni od daty otrzymania decyzji, odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie. W przypadku akceptacji treści decyzji i braku zastrzeżeń w terminie 14 dni decyzja staje się ostateczna. Następnie strona postępowania składa wniosek do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie wniosek o ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej. Podstawa wpisu jest decyzja o przekształceniu opatrzona klauzula ostateczności.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa” na dzień 31.08.2017 r. przygotowała wspólne wnioski do Urzędu Dzielnicy Bemowo Wydział Nieruchomości obejmujących wszystkich współużytkowników wieczystych uprawnionych do złożenia takiego wniosku. Poniżej tabela która przedstawia ilość lokali posiadających odrębną własność wraz z ilością osób uprawnionych do podpisu pod wspólnym wnioskiem.(tabela 1.)

Tabela informacyjna na dzień 31.08.2017 r. dotycząca ilości osób uprawnionych do podpisu pod wspólnym wnioskiem w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na zasadach określonych w Uchwale Rady Miasta Stołecznego Warszawy Stołecznego Warszawy Nr L/1217/2017 z dnia 8.06.2017 r.

NR	BUDYNKI	ADRES	NUMER KW.	OBREB	NR DZIAŁKI	POWIERZC H NIA DZIAŁEK [m ²]	ILOŚĆ LOKALI W BUDYNKU	ILOŚĆ LOKALI ODREBNY CH	OSOBY UPRAWNI ONE DO WNIOSKU
1	MIESZKALNY	ROZŁOGI 2	WA1M/00536433/4	6-12-10	45	2593	133	2	2
2	MIESZKALNY	ROZŁOGI 3	WA1M/00531033/5	6-12-05	59	2811	48+U1	2	2
3	MIESZKALNY	ROZŁOGI 4	WA1M/00530228/2	6-12-10	39	4723	64	2	3
4	MIESZKALNY	ROZŁOGI 5	WA1M/00138315/1	6-12-05	57	1483	24	-	-
5	MIESZKALNY	ROZŁOGI 6	WA1M/00138315/1	6-12-10	37	3381	135	-	-
6	MIESZKALNY	ROZŁOGI 7	WA1M/00530527/8	6-12-05	52	3267	48	1	1
7	MIESZKALNY	ROZŁOGI 9	WA1M/00528273/5	6-12-05	38	1727	79	18	28
8	MIESZKALNY	LAZUROWA 2	WA1M/00530498/5	6-12-10	61	1567	72	3	3
9	MIESZKALNY	LAZUROWA 2A	WA1M/00530499/2	6-12-10	54	1487	92	1	1
10	MIESZKALNY	LAZUROWA 4	WA1M/00523364/5	6-12-05	56	3365	177	16	24
11	MIESZKALNY	LAZUROWA 6	WA1M/00528773/0	6-12-05	50	3212	177	6	8
12	MIESZKALNY	LAZUROWA 12	WA1M/00528628/9	6-12-05	37	1867	77	13	25
13	MIESZKALNY	SIEMIATYCKA 1	WA1M/00528419/1	6-12-06	16	1488	77	4	8
14	MIESZKALNY	STERNICZA 129	WA1M/00522543/7	6-12-10	57	1584	76	-	-
15	MIESZKALNY	STERNICZA 131	WA1M/00522542/0	6-12-10	56	1461	64+U1	10	20

3 6016 m²

$\Sigma=78$ $\Sigma=125$

Należy również zaznaczyć, że w ostatnim okresie wpłynęło kilka wniosków o wyodrębnienie lokali i Spółdzielnia przygotowuje odpowiednie dokumenty do zawarcia aktów notarialnych dlatego ostateczna ilość mieszkańców do złożenia podpisów pod wnioskami będzie uzupełniana na bieżąco.

W dniu 31.07.2017 r. zostały rozesłane do Rad Budyneków informacje dotyczące procedury przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z orientacyjnym wyliczeniem stawek wykupu gruntu pod budynkami mieszkalnymi. W piśmie przewodnim Spółdzielni poproszono o wyrażenie opinii przez Rady Budyneków z tzw. „starych zasobów” do dnia 16 sierpnia 2017r. Z uwagi na okres wakacyjny, niektóre Rady Budyneków informowały Spółdzielnię o braku możliwości zorganizowania zebrań z mieszkańcami w wymaganym terminie i opinie takie będą przekazane po 16. Sierpnia 2017r. W dniu 24 sierpnia 2017 r. Spółdzielnia wysłała pisma ponagląjące do Rad Budyneków Stermicza 129, Rozłogi 5, Rozłogi 3, Lazurowa 2 i Lazurowa 2A, które nie przekazały opinii w wymaganym terminie lub nie zadeklarowały terminu zebrań. Nowy graniczny termin zebrań został określony na dzień 5 września 2017r. Rady Budyneków Rozłogi 4, Rozłogi 5 , Rozłogi 6, Lazurowa 2, Lazurowa 2A, Lazurowa 4 i Stermicza 129 zadeklarowały, że w wymaganym terminie przeprowadzą zebrania i prześlą opinie do Spółdzielni.

WYKAZ OPINII RAD BUDYNKÓW DO DNIA 8.09.2017R.

L.p.	DATA ZEBRANIA	BUDYNEK	ILOŚĆ OSÓB	WYNIKI GŁOSOWANIA		UWAGI
				TAK	NIE	
1	02.08.2017	LAZUROWA 6	4	X		
2	03.08.2017	STERNICZA 131	2	X		
3	07.08.2017	ROZŁOGI 9	28	X		
4	08.08.2017	ROZŁOGI 7	16	X		
5	16.08.2017	SIEMIATYCKA 1	28	X		
6	22.08.2017r	ROZŁOGI 2	23	X		
7	26.08.2017	LAZUROWA 12	12	X		
8	28.08.2017	ROZŁOGI 3	12	X		
9	4.09.2017	ROZŁOGI 4	-	X		Brak inf. o ilości osób na zebraniu
10	4.09.2017	LAZUROWA 2A	18	X		
11	4.09.2017	ROZŁOGI 5	7	X		
12	4.09.2017	LAZUROWA 4	15	X		
15	4.09.2017	ROZŁOGI 6	18	13	1	4 osoby wstrzymały się od głosu
13	5.09.2017	LAZUROWA 2	10	X		
13	6.09.2017	STERNICZA 129	7	X		
14	7.09.2017	LAZUROWA 6	13	X		

W wielu zebraniach na prośbę Rad Budynków uczestniczył przedstawiciel Spółdzielni, który udzielał informacji i wyjaśniał wątpliwości związane z tematem przekształcenia.

Pozytywna opinia mieszkańców wyrażona poprzez Rady Budynków obliguje Spółdzielnię do dalszego kontynuowania działań zmierzających w kierunku wydania pozytywnych decyzji przekształceniowych prawa wieczystego użytkowania w prawo własności.

Pozostaje aspekt wyceny gruntu – zgodnie z informacją przedstawioną przez Urząd Miasta osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia opłaty z tytułu tego przekształcenia. Opłata ta jest wyliczana na podstawie operatu szacunkowego (wyceny) i stanowi różnicę wartości prawa własności działki i prawa użytkowania wieczystego działki gruntu. Otrzymana w ten sposób różnica jest podstawą do udzielania bonifikaty. Zgodnie z informacją przekazaną przez Urząd Dzielnicy Bemowo ostatnią wycenę prawa wieczystego użytkowania gruntu można przyjąć do rozliczeń pod warunkiem, że okres od ostatniej wyceny jest nie krótszy niż 3 lata. Z uwagi na fakt, że Spółdzielnia ostatnią aktualizację wyceny gruntu otrzymała 2 grudnia 2013r. należy się spodziewać, że Urząd dokona takiej aktualizacji przed wydaniem decyzji przekształceniowych dla naszej Spółdzielni.

W informacjach rozestanych do Rad Budynków był podany „**orientacyjny koszt**” przekształcenia każdego lokalu mieszkalnego oraz wartość działki pod przy założeniu ostatniej wyceny gruntu prawa użytkowania wieczystego na poziomie 643 PLN za metr kwadratowy powierzchni gruntu.

Do dnia dzisiejszego Spółdzielnia jest w postępowaniu arbitrażowym z Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy dotyczącym aktualizacji wyceny prawa użytkowania wieczystego z grudnia 2013r. Sprawa ta trafiła do SKO lecz SKO wydało orzeczenie podtrzymujące stanowisko Urzędu Miasta. Spółdzielnia wniosła sprzeciw co do tego orzeczenia, gdyż orzeczenie to nie uwzględniło argumentów Spółdzielni. Sprawa nadal jest w toku.

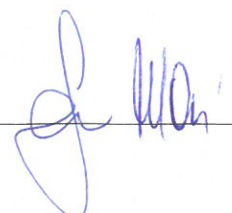


TABELA WARTOŚCI GRUNTU POD BUDYNKAMI MIESZKALNYMI

BUDYNKI	ADRES	NR Księgi wieczyste ↓	DZIAŁEK NR	OBREB	POW w [m ²]	Użyt. wiecz. na działkach z bonifikatą 95% w PLN
MIESZKALNY	ROZŁOGI 2	WA1M/00536433/4	45	6-12-10	2593	83364,95
MIESZKALNY	ROZŁOGI 3	WA1M/00531033/5	59	6-12-05	2811	90373,65
MIESZKALNY	ROZŁOGI 4	WA1M/00530228/2	39	6-12-10	4723	151844,45
MIESZKALNY	ROZŁOGI 5	WA1M/00138315/1	57	6-12-05	1483	47678,45
MIESZKALNY	ROZŁOGI 6	WA1M/00138315/1	37	6-12-10	3381	108699,15
MIESZKALNY	ROZŁOGI 7	WA1M/00530527/8	52	6-12-05	3267	105034,05
MIESZKALNY	ROZŁOGI 9	WA1M/00528273/5	38	6-12-05	1727	55523,05
MIESZKALNY	LAZUROWA 2	WA1M/00530498/5	61	6-12-10	1567	50379,05
MIESZKALNY	LAZUROWA 2A	WA1M/00530499/2	54	6-12-10	1487	47807,05
MIESZKALNY	LAZUROWA 4	WA1M/00523364/5	56	6-12-05	3365	108184,75
MIESZKALNY	LAZUROWA 6	WA1M/00528773/0	50	6-12-05	3212	103265,8
MIESZKALNY	LAZUROWA 12	WA1M/00528628/9	37	6-12-05	1867	60024,05
MIESZKALNY	SIEMIATYCKA 1	WA1M/00528419/1	16	6-12-06	1488	47839,2
MIESZKALNY	STERNICZA 129	WA1M/00522543/7	57	6-12-10	1584	50925,6
MIESZKALNY	STERNICZA 131	WA1M/00522542/0	56	6-12-10	1461	46971,15

Suma powierzchni 3 6016 m²

**OGÓŁEM WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI BUDYNKOWYCH PRZY CENIE 643 PLN za m² =
23 158 288 PLN**

Zgodnie z zapisami uchwały L/1217/2017 z dn.8.06.2017 kwota po 95% bonifikacie wyniesie :

1 157 914 PLN

Kwota ta stanowi jednorazową opłatę za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Po wpłacie w/w sumy na konto Miasta Stołecznego Warszawy Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA” wraz z osobami posiadającymi odrębną własność lokali staną się właścicielami działek pod budynkami mieszkalnymi.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

mgr Dorota Dołota

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA”

Zbigniew Gacek-Richter