

**Komitet Mieszkańców**

**Warszawa, dnia 06-10-2020 r**

**Osiedla „Sabały II”**



Ministerstwo Rozwoju  
RPW/80364/2020 N  
Data: 2020-10-18

**Sz.P.**

**Jarosław Gowin**

**Wiceprezes Rady Ministrów**

**Minister Rozwoju, Pracy**

**I Technologii**

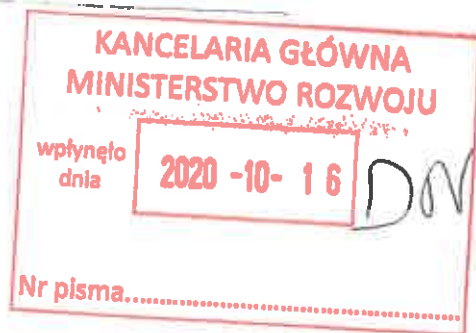
**Plac Trzech Krzyży 3/5**

**00-507 Warszawa**

Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii  
Departament Gospodarki Nieruchomościami

2020 -10- 1 8

RPW/IK pisma.....



**Sprawa: petycja w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych ponad 30 lat temu na cele mieszkaniowe przy ul.Sabały 16, 18, 20 w prawo własności.**

**Szanowny Panie Premierze,**

W imieniu mieszkańców Osiedla „Sabały II” wystąpiliśmy dnia 14-07-2020 r. do Premiera Mateusza Morawieckiego z prośbą o nowelizację ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. / Dz.U. z dnia 04-09-2018 r./ . Pismo nasze zostało przekazane przez Kancelarię Prezesa Rady Ministrów przy piśmie z dnia 21 lipca 2020 r. Nr. DSO.SWA.571.3153.2020.LMD(2) do Ministerstwa Rozwoju z prośbą o podjęcie działań zmierzających do nowelizacji ustawy. Po 1 stycznia 2019 r. nie oddaje się w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego. Jednym z wyjątków od tej zasady, określonym w art.13 ust.1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest realizacja roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste Spółdzielni. Niestety w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o z dnia 20 lipca 2018 r. , użytkowanie wieczyste ustanowione po 1 stycznia 2019 r. w wyniku realizacji roszczeń, nie podlega przekształceniu w prawo własności. Dla nas, mieszkańców Osiedla Sabały II , oznacza to ewidentną

niesprawiedliwość, bo to nie z naszej -lokatorów winy, WSM Ochota i Miasto nie podpisały Aktu Notarialnego przed 01 stycznia 2019 roku!!!Wieczyste użytkowanie gruntu opłacaliśmy w czynszu przez ponad 30 lat . WSM Ochota otrzymała prawo wieczystego użytkowania gruntu na lat 99 decyzjami administracyjnymi i wówczas, czyli w latach 80-tych otrzymała zezwolenie na budowę Osiedla. Po zasiedleniu, WSM Ochota starała się podpisać akt notarialny na potwierdzenie decyzji administracyjnych oddających tę nieruchomość w wieczyste użytkowanie. Niestety bezskutecznie. Fakt, że WSM Ochota podpisała akt notarialny na wieczyste użytkowanie gruntów dopiero w dniu 04-11-2019 r. wynika z zaniedbań i celowego przeciągania sprawy przez urzędników zarówno Dzielnicy jak i m.st.Warszawy. Tyle czasu potrzeba było m.st.Warszawy na przygotowanie dokumentów!!!! Ponad 30 lat zarówno WSM Ochota jak również mieszkańcy domagali się od władz Dzielnicy i Miasta ST. Warszawy uregulowania stanu prawnego. Brak uregulowania stanu prawnego nieruchomości, na których znajdują się nasze lokale, powodowało, że nie mogliśmy: - przekształcać posiadanych praw spółdzielczych do lokali w odrębną własność,

- zakładać dla posiadanych lokali ksiąg wieczystych,

- sprzedawać posiadanych lokali wg cen rynkowych, gdyż lokale te z uwagi na nieuregulowany stan prawny gruntów mają nawet o 20% niższą wartość, w stosunku do wartości lokali sąsiednich w budynkach posadowionych na gruntach uregulowanych.

A w chwili obecnej pomimo, iż płacimy bardzo wysoką opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu nie możemy skorzystać z dobrodziejstwa ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, tj. przekształcić prawo użytkowania wieczystego w prawo ich własności i uzyskać przysługujące bonifikaty w opłacie rocznej. W naszym przypadku wyniosłaby ona 98 %.

W naszej ocenie udzielona przez Ministra Rozwoju odpowiedź znak sprawy : DN-I.750.187.2020 z dnia 22 września jest nie do przyjęcia. Uważamy, że konieczna jest zmiana przepisów w tym zakresie, tak aby użytkowanie wieczyste ustanowione po 1 stycznia 2019 roku również podlegało

przekształceniu w prawo własności na takich samych warunkach i z podobną bonifikatą.

Rozwiązanie takie byłoby sprawiedliwe społecznie i realizowało zasadę równości wszystkich obywateli wobec prawa. Skutkiem ubocznym działań mających na celu uregulowanie prawa do gruntu i niemożności przekształcenia tego gruntu we własność, jest teraz horrendalna podwyżka czynszów. Na użytek Aktu Notarialnego władze Miasta przeszacowały wartość naszego gruntu z 8,5 mln. Zł. na prawie 34 mln.zł!!!! I od tej ostatniej kwoty płacimy teraz podatek za wieczyste użytkowanie. W obecnej sytuacji mieszkańcy Osiedla, w większości emeryci od 1 lipca br. płacą bardzo wysoki czynsz. Podwyżka prawie o 50%, z uwagi na wzrost podatku za wieczyste użytkowanie gruntu o 400%. Wielu na to nie stać, więc zaczyna rosnąć zadłużenie, którego nikt nie będzie w stanie spłacić. Jedynym wyjściem z tej sytuacji byłoby szybkie przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność, ale tylko przy zastosowaniu zasad, jakie niosła ze sobą Ustawa z 20 lipca 2018 r. Członkowie Spółdzielni, a zarazem mieszkańcy Osiedla „Sabały II” odmową ze strony ustawodawcy, zostali pozbawieni podstawowych praw konstytucyjnych gwarantujących równość praw obywateli oraz chroniących prawo własności.

**W tej sytuacji bardzo prosimy Pana Premiera o interwencję i o ponowne rozpatrzenie naszego wniosku o zmianę ustawy w sposób umożliwiający przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu ustanowionego po 01 stycznia 2019 roku w prawo własności.**

**W załączeniu wcześniejsza korespondencja w przedmiotowej sprawie.**

Do wiadomości:

**1/ Minister Sprawiedliwości**

Al., Ujazdowskie 1

00-950 Warszawa

**2/Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich**

**Mieszkańców:**

**AL.Solidarności 77, 00-090 Warszawa**