



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. (022) 595 30 50, 595 30 51, faks (022) 595 30 52
www.um.warszawa.pl

Warszawa, dnia *28 listopada* 2007 r.

KW/0913-89/IS/2007

L.dz. *1213* /2007

Pan Marcin Bajko

p.o. Dyrektor

Biura Gospodarki Nieruchomościami

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie § 22 ust. 10 regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr 312/2007 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, w związku z wynikami kontroli, przeprowadzonej w Delegaturze Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy w Dzielnicy Ursynów, przez Biuro Kontroli i Audytu Wewnętrznego Urzędu m.st. Warszawy, w okresie od 5 października 2007 roku do 9 listopada 2007 roku, w zakresie **oceny prawidłowości oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Koński Jar - Nutki”** przedstawionymi w podpisanym bez uwag protokole kontroli, przekazuję Panu Dyrektorowi niniejsze **wystąpienie pokontrolne**.

W toku niniejszej kontroli stwierdzono, iż:

Przedstawiciele Dzielnicy Gminy Warszawa – Mokotów ustanawiając na rzecz Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej księgą wieczystą KW 101211, o obszarze 7 hektarów 30 arów 76 metrów kwadratowych, położonej w Warszawie w rejonie ulic: Komisji Edukacji Narodowej, Wawrzyńca Surowieckiego, Koński Jar, Nutki, rażąco naruszyli art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (w brzmieniu Dz. U. z 1989 r. Nr 14, poz. 74 z późn. zm.), obecnie art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), poprzez zawarcie w dniu 8 marca 1990 r. umowy w formie aktu notarialnego Rep. A II nr 6079/90 o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, nie zawierającej postanowień o przeniesieniu prawa własności budynków.

Stanowiącą podstawę zawarcia wyżej wzmiankowanej umowy decyzja znak WG-III-8224/388/89, z dnia 29 listopada 1989 r., została **wydana z rażącym naruszeniem prawa** tj. bez przeniesienia prawa własności albo ustanowienia użytkowania wieczystego budynków posadowionych na gruncie. Działanie takie było niezgodne z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (w brzmieniu Dz. U. z 1989 r. Nr 14, poz. 74 z późn. zm.).

1. Nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste Spółdzielni objęta była decyzją znak WG-III-8224/388/89, z dnia 29 listopada 1989 r., ustanawiającą użytkowanie wieczyste gruntu o obszarze 7 hektarów 30 arów i 76 m² położonego w rejonie ulic Komisji Edukacji Narodowej, Wawrzyńca Surowieckiego, Koński Jar, Nutki, dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW 101211, na rzecz Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego Ursynów, wydaną m.in. na podstawie art. 22 ust. 1, 44 ust. 3, 45 ust. 1, 46 ust.1, 47 ust.1, 101 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tj. Dz. U. z 1989 r. nr 14, poz. 74), oraz rozporządzeń wykonawczych.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (w brzmieniu Dz. U. z 1989 r. Nr 14, poz. 74 z późn. zm.), w razie ustanowienia użytkowania wieczystego na gruncie zabudowanym, położone na tym gruncie budynki i inne urządzenia mogą być – w zależności od zadań ustawowych lub statutowych osób wymienionych w ust. 1 - sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste.

W decyzji nie opisano 11 budynków mieszkalnych oraz pawilonu handlowo-usługowego, położonych w rejonie ulic Komisji Edukacji Narodowej, Wawrzyńca Surowieckiego, Koński Jar, Nutki, a także nie zawarto postanowień o przeniesieniu ich własności albo ustanowieniu użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”.

2. W wykonaniu wyżej wskazanej decyzji w dniu 8 marca 1990 r. ustanowiono, na rzecz Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”, umową w formie aktu notarialnego Rep. A II nr 6079/90, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości KW 101211 o obszarze 7 hektarów 30 arów 76 metrów kwadratowych, położonej w Warszawie w rejonie ulic Komisji Edukacji Narodowej, Wawrzyńca Surowieckiego, Koński Jar, Nutki.

Zgodnie z art. z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (w brzmieniu Dz. U. z 1989 r. Nr 14, poz. 74 z późn. zm.), w razie ustanowienia użytkowania wieczystego na gruncie zabudowanym, położone na tym gruncie budynki i inne urządzenia mogą być – w zależności od zadań ustawowych lub statutowych osób wymienionych w ust. 1 - sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste.

W umowie nie opisano 11 budynków mieszkalnych oraz pawilonu handlowo-usługowego, położonych w rejonie ulic Komisji Edukacji Narodowej, Wawrzyńca Surowieckiego, Koński Jar, Nutki, a także nie zawarto postanowień o przeniesieniu ich własności albo ustanowieniu użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”.

Dowodami, które świadczą o istnieniu budynków na gruncie w dacie wydania decyzji oraz w dacie zawarcia umowy są

- mapa do celów prawnych KEM-M-U-4225/83 z dnia 15 kwietnia 1983 r. z naniesionymi jedenastoma budynkami mieszkalnymi i pawilonem handlowo usługowym,
- dokumenty architektoniczno – budowlane.

3. W dniu 8 grudnia 1990 r. Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” podjęło Uchwałę nr 1 o podziale Spółdzielni Ursynów, między innymi poprzez wydzielenie części zasobu osiedla obejmującego budynki mieszkalne o adresach:

ul. Koński Jar 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10,

ul. Nutki 1, 2, 3/5

z którego powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa „Koński Jar – Nutki” z siedzibą przy ul. Koński Jar.

Przedstawiając powyższe ustalenia zobowiązuję Pana Dyrektora do ścisłego przestrzegania art. 31 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń.

Jednocześnie zobowiązuję Pana Dyrektora, w związku z dokonaniem czynności prawnej niezgodnej z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, do podjęcia działań zmierzających do:

1. wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji znak WG-III-8224/388/89, z dnia 29 listopada 1989 r., wydanej z rażącym naruszeniem prawa, poprzez wystąpienie do właściwego organu o stwierdzenie jej nieważności,

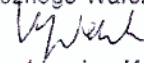
2. wyeliminowania z obrotu prawnego umowy z dnia 8 marca 1990 r. w formie aktu notarialnego Rep. A II nr 6079/90, ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, zawartej z naruszeniem bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, poprzez wystąpienie do właściwego sądu o stwierdzenie jej nieważności,
3. uregulowania stanu prawnego gruntu i budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki.

Jednocześnie zobowiązuję Pana Dyrektora do przedstawienia w terminie 30 dni od daty doręczenia niniejszego wystąpienia pokontrolnego informacji o sposobie realizacji zaleceń pokontrolnych.

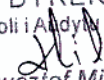
Informuję także, iż obowiązujące procedury nie przewidują polemiki z ustaleniami zawartymi w niniejszym wystąpieniu.

Kopię powyższej informacji proszę przekazać Dyrektorowi Biura Kontroli i Audytu Wewnętrznego Urzędu m.st. Warszawy.

PREZYDENT
miasta stołecznego Warszawy


Hanna Gronkiewicz-Waltz

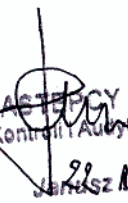
p.o. DYREKTORA
Biura Kontroli i Audytu Wewnętrznego


Krzysztof Mielnicki

RADCA PRAWNY


Radosław Kulpa

p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA
Biura Kontroli i Audytu Wewnętrznego


Janusz Mokoń