

Zbigniew Sarata
02-792 Warszawa
ul. F. M. Lanciego 9b
tel. 501 247 295
zbigniew@sarata.pl

Warszawa 4 lipca 2018

dr Adam Bodnar
Rzecznik Praw Obywatelskich
Aleja Solidarności 77
00 - 090 Warszawa

BIURO RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH

Wpłynęło dnia 4.07.2018

SZANOWNY PANIE!

Na wczorajszym spotkaniu w Cafe Demokracja stwierdził Pan, że w corocznych sprawozdaniach sygnalizuje problem budynków na gruntach dzierżawionych i porusza to zagadnienie w rozmowach z Ministerstwem Infrastruktury. Dlatego chciałbym się podzielić informacjami, które zgromadziłem w ostatnich latach.

W 2016 roku na podstawie ogólnodostępnej mapy własności gruntów miasta stołecznego Warszawy zinwentaryzowałem budynki wzniesione na działkach, których właścicielem jest samorząd, a które to grunty nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Moje zestawienie dotyczy dzielnicy Ursynów. Takich budynków jest ponad **400**. Sumując ilość mieszkań w poszczególnych blokach oszacowałem liczbę rodzin, których dotyczy problem na **ponad 14 tysięcy**. Efekty zamieściłem na założonej przez siebie stronie: <http://wlasnosc.waw.pl/districts>.

Niestety, nie udało mi się znaleźć współpracowników, którzy byliby gotowi zrobić podobne zestawienie w innych dzielnicach. Natomiast jeden z moich sąsiadów na podstawie ustawy o dostępie do informacji publicznej otrzymał wykaz areałów dzierżawionych w całej Warszawie przez spółdzielnie mieszkaniowe. Tych gruntów jest **400 ha**. To zabudowany głównie blokami wielorodzinnymi **kwadrat o boku 2 km**. Tabelę tę również zamieściłem pod adresem <http://wlasnosc.waw.pl/coops>.

Mieszkania w budynkach wzniesionych na gruncie dzierżawionym od miasta z mocy prawa są własnością samorządu i tworzą gminny zasób nieruchomości. Właścicielem nie jest lokator, który za wybudowanie lokalu zapłacił. Wiąże się to z daleko idącymi konsekwencjami. Aspekty prawne dotyczące zagadnienia zebrałem na stronie internetowej: <http://wlasnosc.waw.pl/home>.

Z moich doświadczeń nie wynika, aby rząd był zainteresowany rozwiązaniem problemu i oddaniem własności mieszkań lokatorom, którzy zapłacili za budowę lokali. Interpelacje w tej sprawie składali posłowie Zbigniew Gryglas, Mirosław

Suchoń i Grzegorz Furgo. Uzyskane przez nich odpowiedzi trudno określić jako satysfakcjonujące. Ministerstwo bagatelizuje skalę problemu.

Interpelacje oraz odpowiedzi znajdują się na stronach internetowych Sejmu:

<http://sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=2897E47A>

<http://sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=22228D83>

<http://sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=3B95E640>

<http://sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=506AFD3D>

<http://sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=2AC805B7>

<http://sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=4D37BB86>

W 2016 roku Rządowe Centrum Legislacji rozpoczęło prace nad projektem ustawy o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntów. Projekt nie dotyczył gruntów dzierżawionych. Posłanka Kornelia Wróblewska w ramach konsultacji publicznych zgłosiła projekt modyfikacji, aby ustawa objęła również grunty dzierżawione na których wzniesiono budynki mieszkalne. Tekst wniosku pani poseł można pobrać ze strony:

<http://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/12288711/12373392/12373395/dokument246093.pdf>.

Wystąpienie posłanki Nowoczesnej zostało po prostu zignorowane. Wśród stanowisk i opinii nie znalazłem żadnego odniesienia do zgłoszonych modyfikacji. Tym samym pominięto łamanie prawa wobec ogromnej rzeszy lokatorów. Jeżeli przyjmiemy przeciętną wielkość mieszkania jako 60 m², przeciętną cenę metra na rynku wtórnym – 7 tys. zł/m² i pomnożymy te liczby przez 14 tysięcy mieszkań **na Ursynowie** otrzymamy szacunkową kwotę prawie **6 miliardów złotych**. W całej Warszawie będzie to przynajmniej kilkakrotnie więcej. A jakiej wartości mieszkań pozbawiono lokatorów w skali kraju?

Minister Patryk Jaki z satysfakcją podaje skalę patologii stwierdzoną przy reprivatyzacji warszawskich nieruchomości i szacuje ją na blisko miliard złotych. Już na podstawie bardzo zgrubnego szacunku można stwierdzić, że skala problemu z nieuregulowanym stanem prawnym gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe jest **wielokrotnie większa**.

z poważaniem



Zbigniew Sarata