

**UCHWAŁA NR                    /2023**  
**RADY MIASTA STOŁĘCZNEGO WARSZAWY**  
**z                                       2023 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku zbycia w drodze przetargu zabudowanej części nieruchomości położonej w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy przy ul. F.M. Lanciego 7, 7A, 7B, udzielenia bonifikaty i ustanowienia służebności gruntowej**

Na podstawie art. 37 ust. 3 pkt 2 w związku z art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) w związku z § 9 ust. 1 załącznika do uchwały nr XXVIII/534/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 119, poz. 2927, z późn. zm.<sup>2)</sup>) uchwała się, co następuje:

**§ 1. 1.** Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku zbycia w drodze przetargu, poprzez sprzedaż zabudowanej części nieruchomości stanowiącej własność m.st. Warszawy, położonej w Warszawie przy ul. F.M. Lanciego 7, 7A, 7B w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 4/41 o pow. 10 440m<sup>2</sup> z obrębem 1-11-05, uregulowanej w księdze wieczystej nr [dane zanonimizowane], na rzecz wieloletniego dzierżawcy.

2. Sprzedaż, o której mowa w ust. 1 nastąpi wraz ze sprzedażą udziału wynoszącego 0,5694 w działce ewidencyjnej nr 4/40 o pow. 1359 m<sup>2</sup> z obrębem 1-11-05, stanowiącej ciąg pieszo-jezdny.

3. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 99% od części ceny sprzedaży nieruchomości przypadającej na grunt, określony w ust. 1 i 2.

**§ 2.1.** Sprzedaż, o której mowa w § 1 nastąpi z równoczesnym ustanowieniem służebności gruntowej na nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr [dane zanonimizowane], na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, która powstanie z części nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1, po odłączeniu jej do nowej księgi wieczystej.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 r. Nr 262, poz. 7132, z 2005 r. Nr 82, poz. 2189 i Nr 183, poz. 5853, z 2006 r. Nr 199, poz. 7568, z 2007 r. Nr 254, poz. 7536, z 2008 r. Nr 62, poz. 2262 i Nr 110, poz. 3962, z 2009 r. Nr 221, poz. 7006, z 2010 r. Nr 152, poz. 3669, z 2011 r. Nr 94, poz. 3004 i Nr 239, poz. 8500, z 2012 r. poz. 6533, z 2014 r. poz. 3524, z 2017 r. poz. 4899, z 2019 r. poz. 10663, z 2021 r. poz. 613 oraz z 2022 r. poz. 12174.

2. Służebność gruntowa zostanie ustanowiona na potrzeby korzystania z istniejącej zabudowy tj.: śmietnika i utwardzonego placu dojazdowego do śmietnika.

3. Wykonywanie służebności zostanie ograniczone do części o powierzchni 676m<sup>2</sup> działki ewidencyjnej nr 4/39 z obrębu 1-11-05, oznaczonej literami O1-P1-R1-D-C-B-N1-O1, na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

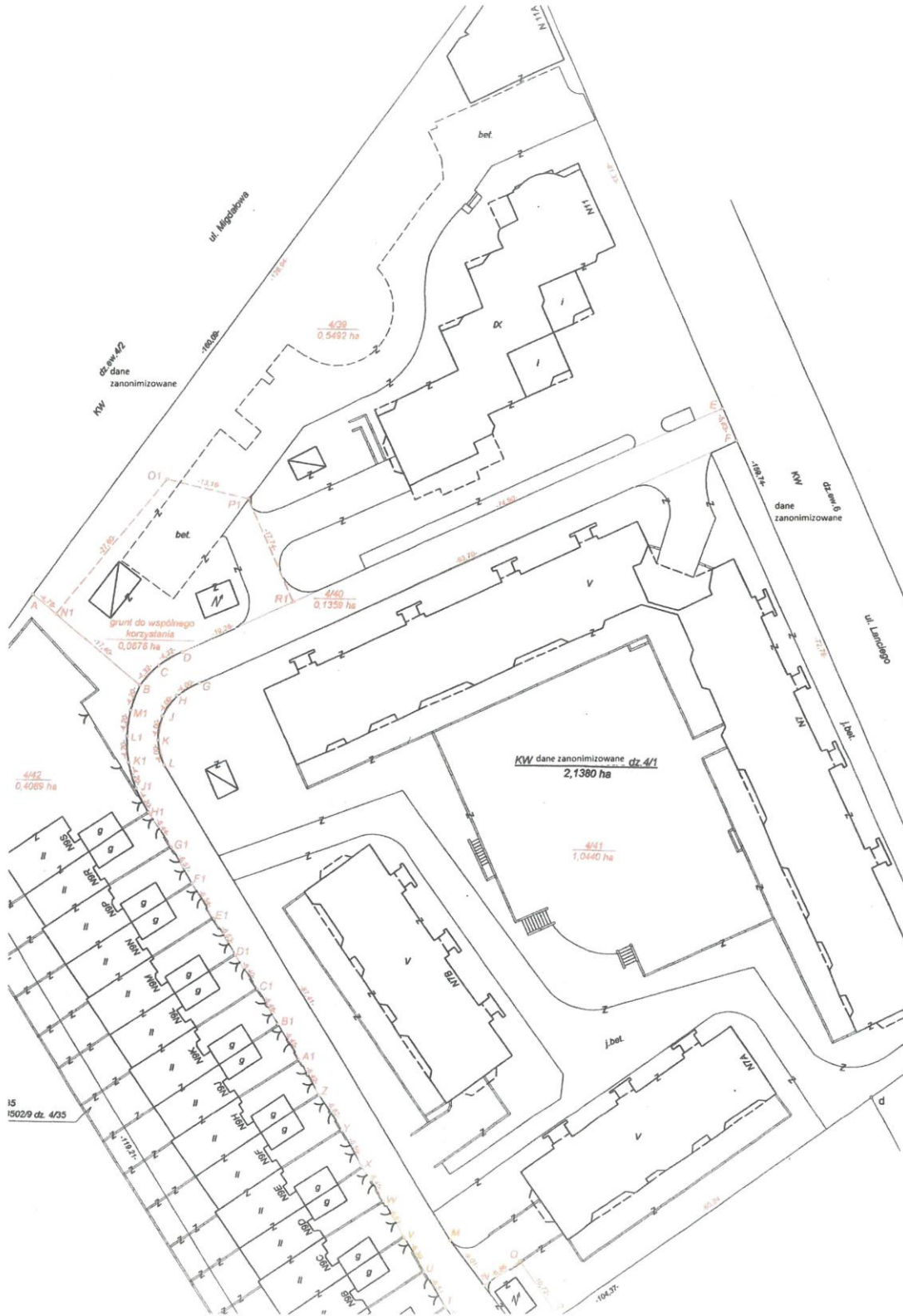
4. Służebność, o której mowa w ust. 1, zostanie ustanowiona pod warunkiem zobowiązania się właściciela nieruchomości władnącej do jej wykonywania w sposób jak najmniej utrudniający korzystanie z nieruchomości obciążonej właścicielowi oraz osobom trzecim, a w szczególności do wspólnego korzystania.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

**§ 4. 1.** Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik  
do uchwały nr  
Rady Miasta Stołecznego Warszawy  
Z



## UZASADNIENIE

### projektu uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy

#### **w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku zbycia w drodze przetargu zabudowanej części nieruchomości położonej w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy przy ul. F.M. Lanciego 7, 7A, 7B, udzielenia bonifikaty i ustanowienia służebności gruntowej**

Projekt niniejszej uchwały został przygotowany w celu rozpatrzenia wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” o sprzedaż w trybie bezprzetargowym, na podstawie art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) zabudowanej części nieruchomości stanowiącej własność m.st. Warszawy, położonej w dzielnicy Ursynów przy ul. F.M. Lanciego 7, 7A, 7B, uregulowanej w KW nr [dane zanonimizowane], oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 4/41 o pow. 10 440m<sup>2</sup> z obrębu 1-11-05, na rzecz wieloletniego dzierżawcy oraz udzielenia bonifikaty.

Zwolnienie z obowiązku przetargowego zbycia nieruchomości, zgodnie z art. 37 ust. 3 pkt 2 ugn może nastąpić w drodze indywidualnej uchwały Rady m.st. Warszawy, w odniesieniu do nieruchomości „zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.”

Zgodnie z treścią § 5 ust. 1 załącznika do uchwały nr XXVIII/534/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad<sup>3)</sup>, zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości, sprzedawane na rzecz osoby która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę, a ponadto:

- 1) zabudowa nieruchomości nie ma charakteru tymczasowego, a zagospodarowanie tej nieruchomości jest zgodne z treścią umowy,
- 2) wartość poniesionych przez nią bądź jej poprzednika nakładów na zabudowę wynosi co najmniej połowę wartości zajętego na ten cel gruntu,
- 3) wnioskodawca wywiązuje się ze zobowiązań wobec m.st. Warszawy.

Umową zawartą aktem not. Rep. A Nr 13556/97 z dnia 2 października 1997 r., pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” a dawną Gminą Warszawa - Ursynów (obecnie m.st. Warszawa) grunt oznaczony jako działka ewid. nr 4/1 (obecnie działki ewid. nr 4/39, 4/40, 4/41, 4/42) i nr 4/3 w obrębie 1-11-05, o łącznej pow. 30 282 m<sup>2</sup>, został wydzierżawiony na okres 29 lat, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo - usługową.

Dawna działka ewid. nr 4/1 została zabudowana na podstawie decyzji nr 735/D/97/MU Burmistrza Gminy Warszawa - Ursynów z dnia 20 sierpnia 1997 r. wydanej dla SM „Przy Metrze”, o pozwoleniu

---

<sup>3)</sup> zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 r. Nr 119, poz.2927 ze zm.)

na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej „Migdałowa I”. Decyzją nr 245/D/00/MU z dnia 15 marca 2000 r. zezwolono SM „Przy Metrze” na użytkowanie ww. zespołu zabudowy mieszkaniowej.

W latach 2007 - 2016 w drodze postępowań sądowych ze SM „Przy Metrze” wydzielono SM „Migdałowa”, a teren dawnej działki ewid. nr 4/1, objęty umową dzierżawy, podzielono na działki ewid. nr 4/39, 4/40, 4/41 i 4/42.

SM „Migdałowa” została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 7 kwietnia 2016 r.

Na skutek powyższego SM „Migdałowa” jest wyłącznym dzierżawcą dz. ewid. nr 4/41 zabudowanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. F.M.Lanciego 7, 7A, 7B z garażami w podziemiu, a ponadto:

- dzierżawi wraz ze SM „Przy Metrze” działkę ewid. nr 4/40, zabudowaną ciągiem pieszo – jezdny i trafostacją, przy tym udział SM „Migdałowa” wynosi 56,94% a udział SM „Przy Metrze” wynosi 43,06%; zarządcą wspólnie używanego gruntu, do czasu trwałego uregulowania, jest SM „Przy Metrze”,
- dzierżawi wspólnie ze SM „Przy Metrze” teren na którym znajduje się śmietnik obsługujący budynki położone na działkach ewid. nr 4/41 i 4/39, utwardzony plac dojazdowy oraz trafostacja; teren ten stanowi część o pow. 676 m<sup>2</sup> działki ewid. nr 4/39 oznaczoną literami O1-P1-R1-D-C-B-N1-O1, na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

Mając na uwadze zagospodarowanie terenu oraz prawa przysługujące spółdzielniom planowane jest przeznaczenie do sprzedaży na rzecz SM „Migdałowa” jako wieloletniego dzierżawcy działki ewid. nr 4/41 zabudowanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. F.M.Lanciego 7, 7A, 7B z garażami wraz ze sprzedażą udziału wynoszącego 0,5694 w działce ewidencyjnej nr 4/40 o pow. 1359m<sup>2</sup> z obrębem 1-11-05, stanowiącej ciąg pieszo-jezdny oraz ustanowieniem służebności gruntowej, która byłaby wykonywana na wyżej opisanej części działki ewid. nr 4/39 w zakresie niezbędnym do korzystania ze śmietnika i placu dojazdowego.

SM „Migdałowa” złożyła oświadczenie z dnia 20 stycznia 2023 r., pod rygorem odpowiedzialności karnej wynikającej z art. 233 § 1 kodeksu karnego, o posiadanym przez SM „Migdałowa” prawie do nakładów na działce ewid. nr 4/41.

Dla terenu na którym położone są działki ewid. nr 4/39, 4/40 i 4/41 brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, zatwierdzonym uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r., ze zm. ww. działki położone jest w obszarze M1.20 o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości zabudowy do 20 m. Zgodnie z opinią Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów znak: UD-XII-WAB-A.030.571.2022.EBR z dnia 20 grudnia 2022 r. zabudowa dawnej działki ewid. nr 4/1 nie ma charakteru tymczasowego; zatem nie ma charakteru tymczasowego zabudowa obecnych działek ewid. nr 4/39, 4/40 i 4/41, które z niej powstały.

Działki ewid. nr 4/39, 4/40 i 4/41 pochodzą z dawnej księgi wieczystej „Dobra Ziemskie Wilanów” inw. Nr 9555 (Folwark Wolica). Prawo własności po byłym właścicielu Adamie Branickim na rzecz Skarbu Państwa wpisane zostało na podstawie dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 z późn. zm.). Wyżej wymienione działki stały się własnością m.st. Warszawy na podstawie decyzji Wojewody Warszawskiego nr 50 373 z dnia 26 września 1996 r., art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 48, poz. 195 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.). W stosunku do ww. działek nie zostały zgłoszone roszczenia byłych właścicieli i nie toczy się postępowanie administracyjne, o którym mowa w art. 34 ust. 3 ugn, przy czym informacje potwierdzające brak roszczeń podlegają aktualizacji.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego 17 września 2022 r. wartość zabudowanej działki ewid. nr 4/41 wynosi 118 958 106 zł w tym wartość:

- o budynku oraz innych naniesień 85 717 146 zł,
- o gruntu bez naniesień 33 240 960 zł,
- o nakładów poniesionych na naniesienia 85 717 146 zł.

Wartości rynkowe określone w ww. operacie straciły aktualność, z uwagi na wzrost cen na rynku nieruchomości. Jednakże mając na uwadze, że w 2022 roku wartość nakładów poniesionych na naniesienia na działce ewid. nr 4/41 ponad dwukrotnie przewyższała wartość gruntu, nie ulega wątpliwości, że jest spełniona przesłanka, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 załącznika do uchwały w sprawie zasad, tj. wartość poniesionych przez dzierżawcę bądź jego poprzedników nakładów wynosi co najmniej połowę wartości zajętego na ten cel gruntu.

Zatem SM „Migdałowa” jako dzierżawca dz. ewid. nr 4/41 spełnia przesłanki wynikające z art. 37 ust. 3 pkt 2 ugn warunkujące przedstawienie pod obrady Rady m.st. Warszawy projektu indywidualnej uchwały o wyrażeniu zgody na sprzedaż na rzecz jej wieloletniego dzierżawcy, jednakże nie spełnia obecnie przesłanki wynikającej z § 5 ust. 1 pkt 3 załącznika do uchwały w sprawie zasad, dotyczącej wywiązywania się ze zobowiązań wobec m.st. Warszawy.

Prowadzone są postępowania sądowe:

1. o zasądzenie od SM „Przy Metrze” na rzecz m.st. Warszawy podwyższonego czynszu do 2016 r. w którym przypozwana jest SM „Migdałowa”
2. przeciwko SM „Migdałowa” o zapłatę na rzecz m.st. Warszawy podwyższonego czynszu wraz z odsetkami od 2016 roku.

Wykonanie niniejszej uchwały nastąpi po uregulowaniu kwestii zaległości księgowych.

Cenę zbywanej nieruchomości ustala właściwy organ, przy czym stosownie do postanowień art. 67 ust. 3 ugn, cena ta nie może być niższa niż wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego. W niniejszym przypadku na cenę nieruchomości składa się cena gruntu i cena naniesień (budynków oraz innych naniesień). Proponuje się ustalenie ceny gruntu w wysokości nie mniejszej niż jego wartość i cenę naniesień w wysokości równej ich wartości.

Przed dokonaniem transakcji sprzedaży działki ewid. nr 4/41 i udziału wynoszącego 0,5694 w działce ewidencyjnej nr 4/40 konieczne będzie złożenie oświadczenia o rezygnacji ze zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 43 ust. 10 w związku z art. 43 ust. 11 ustawy o VAT i wyborze opodatkowania dostawy budynku przy zastosowaniu podstawowej stawki podatku VAT (w formie przewidzianej przepisami tej ustawy).

Udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 1 ugn, jest fakultatywne i może nastąpić na podstawie uchwały rady.

Do sprzedaży nieruchomości z bonifikatą, stosuje się przepisy o pomocy publicznej zgodnie z art. 10 ust. 5 ugn. Przepis ten ma zastosowanie do zbycia nieruchomości publicznej wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej (np. związanej z lokalami użytkowymi), a nie ma zastosowania w przypadku zbywania nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi wraz z garażami.

Zatem proponuje się udzielenie przez Radę m.st. Warszawy bonifikaty w wysokości 99% ceny sprzedaży samego gruntu (bez naniesień) i ustalenie ceny sprzedaży naniesień w wysokości równej ich wartości określonej w operacie szacunkowym, który będzie aktualny w dacie dokonania transakcji.

Mając na uwadze, że m.st. Warszawie nie przysługuje prawo do nakładów poniesionych przez dzierżawcę na zabudowanie działek ewid. nr 4/41 i 4/40, sprzedaż poprzedzona będzie przeniesieniem przez Spółdzielnię na rzecz m.st. Warszawy przysługujących jej nakładów na wybudowanie naniesień znajdujących się na działce ewid. nr 4/41 i udziału wynoszącego 0,5694 w nakładach poniesionych na naniesienia na działce ewid. nr 4/40, co udokumentowane będzie fakturą VAT wystawioną przez SM „Migdałowa”.

Spółdzielnia przeniesie na m.st. Warszawę przysługujące jej nakłady w kwocie równej wartości ustalonej w operacie szacunkowym, powiększonej o podatek VAT w wysokości 23% .

Do dokonania rozliczenia tej transakcji konieczne będzie zaplanowanie w załączniku budżetowym Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, niezbędnych środków finansowych zarówno po stronie wydatkowej jak i dochodowej.

Ponadto SM „Migdałowa” uiszczy wynagrodzenie za służebność gruntową, która zostanie ustanowiona na rzecz nieruchomości położonej przy ul. F.M. Lanciego 7, 7A, 7B, na potrzeby korzystania z istniejącej zabudowy tj.: śmietnika i utwardzonego placu dojazdowego do śmietnika. Wykonywanie służebności zostanie ograniczone do części o powierzchni 676m<sup>2</sup> działki ewidencyjnej nr 4/39 z obrębu 1-11-05, oznaczonej literami O1-P1-R1-D-C-B-N1-O1, na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku zbycia w drodze przetargu i udzielenia bonifikaty, umożliwi dokonanie sprzedaży działki ewid. nr 4/41 zabudowanej budynkami mieszkalnymi wielorodzinnym z garażami w podziemiu, położonymi przy ul. F.M.Lanciego 7, 7A, 7B na rzecz jej wieloletniego dzierżawcy, któremu przysługuje prawo do nakładów poniesionych na jej zabudowę, a przez to trwale ureguluje tytuł prawny SM „Migdałowa” do tej działki wraz z zapewnieniem jej obsługi komunikacyjnej poprzez ciąg pieszo-jezdny na działce 4/40

(sprzedaż udziału w tej działce) i korzystanie ze śmietnika funkcjonującego na części działki ewid. nr 4/39 (ustanowienie służebności gruntowej).

Nie ma obowiązku zgłoszenia, uzyskania opinii, zgody, przeprowadzenia konsultacji bądź uzgodnień projektu uchwały z podmiotami zewnętrznymi.

Umowa dzierżawy zawarta aktem not. Rep. A Nr 13556/97 z dnia 2 października 1997 r., na okres 29 lat, wygasa z dniem 1 października 2026 r.

Projekt uchwały zawiera dane osobowe podlegające ochronie.



**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 29 listopada 2023 r.  
do projektu uchwały Rady m.st. Warszawy**

Na podstawie § 29 ust. 6 Statutu miasta stołecznego Warszawy, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXII/743/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 stycznia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 14465 z późn. zm.) projekt uchwały Rady m.st. Warszawy **w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku zbycia w drodze przetargu zabudowanej części nieruchomości położonej w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy przy ul. F.M. Lanciego 7, 7A, 7B, udzielenia bonifikaty i ustanowienie służebności gruntowej**

**opiniuję negatywnie,  
udzielenie bonifikaty ograniczy możliwości realizacji dochodów budżetowych m.st. Warszawy.  
Transakcja wymaga dokonania stosownych zmian w budżecie m.st. Warszawy.**

**Z upoważnienia Skarbnika m.st. Warszawy**

**Zastępca Skarbnika m.st. Warszawy  
Dyrektor  
Biura Planowania Budżetowego  
Marzanna Krajewska**