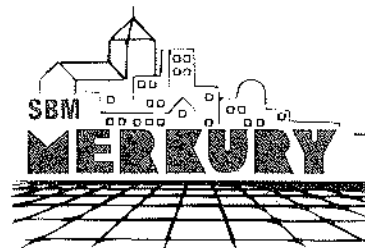


SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO - MIESZKANIOWA
02-797 Warszawa, Al. KEN 24
NIP 526-16-63-044, REGON: 006472830

Sekretariat: 22 641-09-01; fax: 22 641-57-85; e-mail: biuro@sbm-merkury.pl; Dział Marketingu: 22 643-90-67; e-mail: sprzedaz@sbm-merkury.pl; Dział Prawny: 22 643-01-21; e-mail: dzial.prawny@sbm-merkury.pl; Zakład Inwestycji: 22 641-32-57; e-mail: inwestycje@sbm-merkury.pl; Dział Eksploatacji: 22 643-61-21; e-mail: eksploatacja@sbm-merkury.pl; Dział Finansowy: 22 641-57-24; e-mail: ksiegowosc@sbm-merkury.pl



Warszawa, dn. 11.12.2015 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w Warszawie
ul. Kielecka 44
02-530 Warszawa

Wnioskodawca:
Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa
„MERKURY”
Al. Komisji Edukacji Narodowej 24
02-797 Warszawa

Organ:
Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy
Wydział Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Ursynów
Al. Komisji Edukacji Narodowej 61
02-777 Warszawa

SBM/ *2461* /2015

dotyczy: oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w Warszawie przy ulicy Polnej Róży 1 stanowiącego udział w dz. ew. nr 46 z obrębu 1-11-12.

Wniosek

Zarząd Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „MERKURY” działając na podstawie art. 78 ust.2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami niniejszym wnosi, że oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ulicy Polnej Róży 1 stanowiącego działkę ew. nr 46 z obrębu 1-11-12 o powierzchni 10 859 m², dokonane pismem z dnia 12.11.2015 roku (data otrzymania 20.11.2015 r.) Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy – Wydział Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Ursynów, sygnowanym przez Zastępców Burmistrza Piotra Zalewskiego i Łukasza Ciołko jest **nieuzasadnione i bezskuteczne.**

W związku z powyższym wnosimy o utrzymanie opłaty w wysokości dotychczasowej lub ustalenie opłaty rocznej na podstawie wyceny nieruchomości uwzględniającej realną wartość tej nieruchomości. Kwestionujemy wartość ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego podnosząc, że jest ona rażąco zawyżona. Podnosimy także, że naszym zdaniem operat szacunkowy jest sporządzony nieprawidłowo.

Wycena dokonana na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy Dzielnica Ursynów, która stanowiła podstawę aktualizacji opłaty rocznej w niniejszej sprawie została sporządzona niezgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych i z tego względu nie może stanowić podstawy dla ustalenia wartości nieruchomości. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Andrzeja Glonka stanowiąca podstawę złożenia przez Miasto Stołeczne Warszawa

wypowiedzenia i ustalenia wyższej opłaty rocznej zawiera szereg istotnych błędów, które wystarczyłyby do uznania dokonanej aktualizacji za nieprawidłową.

Kwestionując przedmiotowy operat szacunkowy, należy zwrócić uwagę na następujące nieprawidłowości:

1. Nie uwzględniono uciążliwości związanych z bliskim sąsiedztwem linii przesyłowej 110 KV oraz emisją hałasu z pobliskiej stacji techniczno postojowej warszawskiego metra.
2. Nie uwzględniono pogorszenia obsługi komunikacyjnej posesji.

Dokument AP-7333/154/AP-U/94 z dnia 27.12.1994 r. oraz uzgodnienia z Zarządem Dróg Miejskich w Warszawie z dnia 21.12.1994 r. ustalały obsługę komunikacyjną od ulicy Polnej Róży i ówczesnej nieutwardzonej ulicy Findera (później Kabacka). Rezygnacja z budowy ulicy Findera zmusiło Spółdzielnię do wybudowania drogi dojazdowej do śmietnika i stacji trafo na gruntach stanowiących wówczas działki drogowe nr ew. 57/17, 57/18, 14 i 13/1. Decyzje zwrotu na rzecz byłych właścicieli podjęte na podstawie art. 136 ust 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami spowodowały konieczność dzierżawienia działek 57/11 z obrębu 1-11-12 i nr ew. 14 z obrębu 1-12-03. Pismem znak GK-D-XII.6845.67.2015.APR miasto stołeczne Warszawa zażądało uregulowania przejazdu przez działki 57/17, 57/18 z obrębu 1-11-12 i 13/1 z obrębu 1-12-03 będące własnością miasta stołecznego Warszawy, co generować będzie dalsze koszty obsługi nieruchomości (wywóz nieczystości, dostawy energii) – pismo w załączeniu.

3. Nieodpowiednia i uboga baza cen transakcyjnych – błędnie dobrane nieruchomości do porównania niespełniające kryterium nieruchomości podobnych oraz nieuwzględnienie transakcji zakupu działek (prawa własności) przy ulicy Dembego (dz. nr ew. 117/2 i 42/2).

Dla określenia bazy nieruchomości przyjętych do porównania wytypowano 11 transakcji wśród których tylko 3 transakcje przewyższają wartość 1m² nieruchomości przy ulicy Polnej Róży 1. Są to transakcje zakupu prawa własności.

Nie uwzględniono w wykazie transakcji zakupu przez SBM „MERKURY” pełnej wartości gruntu działek przy ulicy Dembego 8 (dz. nr ew. 117/2 i 42/2 w których to transakcjach ceny zakupu m² gruntu wyniosły odpowiednio 1 500 zł/m² działka nr 117/2 i 1 712 zł/m² działka nr 42/2 (rep. 2289/2012 i rep. 705/2013)

4. Błędne przyjęcie do wyceny przepisów § 27 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości zamiast § 30 tegoż rozporządzenia. Naszym zdaniem zawyżyło to średnią cenę o 22,5 %.

5. Uznanie, iż występowanie uciążliwości związanych z położeniem w strefie Z-2 lotniska im. F. Chopina nie ma wpływu na wartość nieruchomości w strefie.

Reasumując, błędy popełnione w toku wyceny powodują, że przedstawiona przez Zarząd Dzielnicy Ursynów działający w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy wycena, nie może stanowić podstawy aktualizacji opłaty rocznej. Nowa roczna wysokość opłaty jest o ok. 150 % wyższa od dotychczasowej, a przyjęta do podwyżki wartość gruntu w żadnej mierze nie odpowiada realiom rynku nieruchomości.

Przedstawiając powyższe wnioskujemy, jak na wstępie.

ZARZĄD SBM MERKURY

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
"MERKURY"
V-ce Prezes ds. Ekonomicznych i Finansowych
Główny Księgowy

mgr Renata Zwolak

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybacz

Załącznik:

1. Pismo z dnia 05.10.2015 r. Urzędu m.st. Warszawy Biuro Gospodarki Nieruchomościami.
2. Pismo z dnia 12.11.2015 r. Prezydenta m.st. Warszawy.



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Gospodarki Nieruchomościami
Delegatura w Dzielnicy Ursynów

al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa, tel. 22 443 74 22, fax 22 443 74 25
 www.um.warszawa.pl

Warszawa, dn. 30.10.2015r.

GK-D-XII.6845.67.2015.APR
 (7-APR.D-XII-GK)

SBM Merkury
Al.KEN 24
02-797 Warszawa

Spółdzielnia Budowlana - Mieszkaniec
"MERKURY"
 02-797 Warszawa, Al. KEN 24
 WPŁYNĘŁO

2015 -10- 06

Ilość załączników
 L. dz. ...498515 Podpis

Niniejszym zawiadamiam, że podczas przeprowadzonej w dniu 22.06.2015r. wizji w terenie stwierdzono, że na nieruchomościach położonych wzdłuż ogrodzenia STP Kabaty w rejonie ul. Polnej Róży 1, stanowiących własność m.st. Warszawy, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki 57/17, 57/18 z obrębu 1-11-12 oraz 13/1 z obrębu 1-12-03 usytuowana jest droga dojazdowa do budynku przy ul. Polnej Róży 1, utwardzona płytami betonowymi, ogrodzona siatką na słupkach metalowych razem z terenem zieleni usytuowanym na dz. ew. nr 57/18 z obr. 1-11-12. Delegatura nie posiada dokumentów potwierdzających Państwa tytuł do ww. gruntu.

W związku z powyższym proponuję dzierżawę bezumownie użytkowanego gruntu o pow. 777m² na okres do 3 lat z czynszem dzierżawnym w wysokości 0,81zł netto + VAT 23% miesięcznie za 1m² gruntu pod drogą o pow. 220m² oraz 0,50zł netto + VAT 23% rocznie za 1m² gruntu pod terenem zieleni o pow. 557m². W przypadku chęci dzierżawy przedmiotowego gruntu proszę o złożenie wniosku o dzierżawę w terminie do 30.10.2015r.

W przypadku braku zainteresowania dzierżawą, konieczne będzie protokolarne wydanie ww. gruntu na rzecz właściciela tj. m.st. Warszawa po uprzednim usunięciu ogrodzenia oraz uporządkowaniu terenu.

Jednocześnie informuję, za korzystanie bez tytułu prawnego z ww. nieruchomości o powierzchni 777m² w okresie od dnia 22.06.2015r. do dnia 30.09.2015r. naliczam opłatę w wysokości 660,09zł + VAT 23% 151,82zł tj. razem 811,91zł (słownie: osiemset jedenaście złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy).

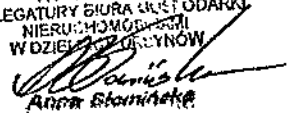
Ww. opłata naliczona została na podstawie minimalnych miesięcznych stawek netto czynszu dzierżawnego ustalonych zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy nr 4400/2013 z dnia 29.05.2013r. aktualizowanych raz w roku wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS w wysokości 0,81zł za każdy m² gruntu pod drogą dojazdową (220m²) oraz 0,94zł za każdy m² terenu zieleni (557m²) w następujący sposób:

$$9dnix[(220m^2 \times 0,81zł/m^2/mc + (557m^2 \times 0,47zł/m^2/rok):12]:30 + 3mcex[(220m^2 \times 0,81zł/m^2/mc + (557m^2 \times 0,47zł/m^2/rok):12] = 660,09zł$$

Łącznie do zapłaty 660,09zł + 23%VAT w wysokości 151,82zł tj. razem 811,91zł

Wpłaty ww. kwoty należy dokonać na rachunek bankowy Urzędu Dzielnicy Ursynów Nr 53 1030 1508 0000 0005 5003 1019 w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma. W przypadku opóźnienia w zapłacie ww. opłaty m.st. Warszawa naliczy odsetki ustawowe.

W przypadku, gdy zapłata naliczonej opłaty nie zostanie wniesiona w wymaganym terminie Delegatura Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Ursynów zmuszona będzie skierować sprawę o zapłatę na drogę postępowania sądowego.

NACZELNIK
DELEGATURY BIURA GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI
W DZIELNICY URSYNÓW

Anna Stanińska

Do wiadomości:

1. Wydział Budżetowo-Księgowy dla Dzielnicy Ursynów-w miejscu
2. a/a



P.E. 14.105
P.C. Usługi - analiza
Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

Wydział Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Ursynów
al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa
tel. 22 443-75-20, 22 443-74-43, 22-443-74 -92, 22 443-73-39, 22 443-74-34,
www.ursynow.pl

UD-XII.WGN.6843.2015.GGO (1.GGO)

Warszawa, dn. 2015-11-12

Spółdzielnia Budowlano - mieszkaniowa	
"MERKURY"	
02-797 Warszawa, Al. KEN 24	
WPLYNEŁO	
2015 -11- 20	
Ilość załączników	Podpis
L. dz. ... 2015	...

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
„Merkury”
al. Komisji Edukacji Narodowej 24
02-797 Warszawa

OŚWIADCZENIE O WYPOWIEDZENIU

wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu

W związku ze wzrostem wartości gruntu, działając na podstawie art. 77 i 78 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zmianami) oraz pełnomocnictwa Prezydenta m.st. Warszawy Nr GP-OR.0052.3857.2015 z dnia 21.09.2015 r. i Nr GP-OR.0052.3856.2015 z dnia 21.09.2015 r., **wypowiadam z dniem 31 grudnia 2015 r. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dla działki o wymienionych niżej danych:**

Adres: Polnej Róży 1
Obręb: 1-11-12
Numer działki: 46
Powierzchnia: 10 859 m²
Udział: 0,6292182

i od dnia 1 stycznia 2016 r. oferuję przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powyższego gruntu, w kwocie:

160 440,90zł

z tym zastrzeżeniem, że zgodnie z art. 77 ust 2a ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wynosić będzie ona w roku:

2016: 127 907,78 zł

2017: 144 174,34 zł

2018: 160 440,90 zł

Kwotę tę należy corocznie bez wezwania, wpłacać na indywidualny rachunek bankowy nr 86 1030 1999 7637 4900 0022 1506 lub w kasie Urzędu Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy, al. Komisji Edukacji Narodowej 61 w terminie do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok, tytułem "OPŁATA ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTU", z podaniem nr ewidencyjnego lub adresu nieruchomości.

Nieuiszczenie ww. opłaty w terminie spowoduje naliczenie odsetek ustawowych za zwłokę.

Uzasadnienie

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości regulowane są przepisami art. 71 -81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zmianami). Stosownie do treści art. 77 ust. 1 cyt. ustawy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Zgodnie z art. 77 ust.3 cyt. ustawy aktualizacja opłaty została dokonana z urzędu w oparciu o wycenę nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego. Aktualna wartość opisanej wyżej nieruchomości wynosi **2 348,14 zł za 1 m².**

W związku z powyższym zaoferowaną wyżej nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej ustalono jako iloczyn powierzchni nieruchomości, wielkości przysługującego udziału w prawie użytkowania wieczystego, aktualnej wartości 1m² tej nieruchomości i stawki procentowej: (powierzchnia działki x udział x wartość 1 m² x 1 %).

Jednocześnie informuję, iż zgodnie z art. 77 ust 2a ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach, przy czym opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Dotychczasowa stawka procentowa ustalona dla powyższego gruntu została zachowana.

Zgodnie z art. 74 ust.1 ww. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50 % przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, właściwy organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe. **Wniosek w sprawie udzielenia bonifikaty składa się w Urzędzie Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy przy al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa do dnia 31 marca danego roku kalendarzowego.** Wymienione obniżki w opłatach mogą być udzielone na wniosek zainteresowanego, po udokumentowaniu prawa do zniżki.

POUCZENIE

Stosownie do art. 78 ust. 2, 3 i 4 cytowanej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. w przypadku zakwestionowania nowej wysokości opłaty rocznej, użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia złożyć wniosek w 2 egzemplarzach do **Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Kielecka 44, 02-530 Warszawa** o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo uzasadniona jest w innej wysokości. **Złożenie wniosku nie zwalnia z obowiązku uiszczenia opłaty w dotychczasowej wysokości, w terminie do 31 marca bez wezwania.** W przypadku nie złożenia wniosku obowiązuje nowa wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedstawiona w niniejszym wypowiedzeniu.

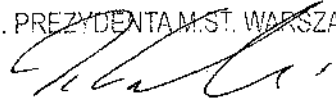
Z aktualną wyceną nieruchomości można zapoznać się w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Dzielnicy Ursynów, al. Komisji Edukacji Narodowej 61, III p., pok. 312, 313 i 316, tel. 22 443 75 20, 22 443 73 39, 22 443 74 92, 22 443 74 43, 22 443 74 34 w godzinach pracy Urzędu.

W przypadku złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego uprzejmie proszę o przekazanie jego kopii do Urzędu Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy. Uzyskanie tych informacji jest niezbędne do prawidłowego zaewidencjonowania wielkości należnych opłat z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntów.

Numer rachunku może ulec zmianie, z uwagi na art. 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

Uprzejmie prosimy o pisemne poinformowanie Urzędu o każdorazowej zmianie adresu do korespondencji.

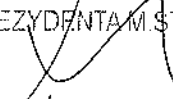
z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY



Piotr Zółewski

Zastępca Burmistrza Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY



Łukasz Ciołko

Zastępca Burmistrza Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy