Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa, tel. 22 443 20 00, faks 22 443 20 02
adres do korespondencji: Aleje Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa
Sekretariat.BM@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

L.dz. 6918
Dział ... Podpis
23 LIS. 2026

Warszawa, 20 listopada 2026

BM-WIV-D1.6848.12.2026.DKO

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rakowiec"

W sprawie: zmiany celu użytkowania wieczystego Nieruchomości położonej przy ul. Sanockiej 13 i ul. Księcia Trojdena 7

Oświadczenie w trybie art. 73 ust. 2d ustawy o gospodarce nieruchomościami

Dzielnica Ochota m.st. Warszawy przeprowadziła kontrolę wykonywania umowy użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Sanockiej 13 i ul. Księcia Trojdena 7 w Warszawie, uregulowanej w KW nr WA1M/00478015/3, oznaczonej jako dz. ew. nr 6/2 o powierzchni 5 294 m^2 z obrębu 2-03-15 (dalej: Nieruchomość). Ustaliła, że aktualny sposób korzystania z Nieruchomości jest niezgodny z celem oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. W związku z tym, na podstawie art. 73 ust. 2 i 2d ugn[1] przedkładam oświadczenie w sprawie.

W wykonaniu decyzji z dnia 26 marca 1968 r. nr 15/68 Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na 99 lat Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie umową użytkowania wieczystego z 20 stycznia 1969 r., Rep. A/b nr II 381/69 z przeznaczeniem pod zabudowę osiedlem mieszkaniowym.

Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1%.

Działka nr 6/2 z obrębu 2-03-15 została wyodrębniona wieczystoksięgowo i obecnie stanowią odrębną nieruchomość zabudowaną budynkiem biurowym oraz dwoma budynkami transportu i łączności.

Właścicielem Nieruchomości zgodnie z wpisem w dziale II księgi wieczystej nr WA1M/00034239/5 jest m.st. Warszawa. Jako użytkownik wieczysty gruntu do dnia 20 stycznia 2068 roku oraz właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość ujawniona jest Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rakowiec" w Warszawie (dalej: Spółdzielnia).

[1] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.)

Z rejestru gruntów wynika, że działka ewid. nr 6/2 z obrębu 2-03-15 o identyfikatorze 146506_8.0315.6/2, położona przy ul. Sanockiej 13; ul. Księcia Trojdena 7, stanowi użytek tereny mieszkaniowe oznaczone symbolem B.

Zgodnie z informacją z Rejestru Budynków na Nieruchomości zostały ujawnione: budynek o funkcji „budynki transportu i łączności", identyfikatorze 146506_8.0315.34_BUD, posiadający jedną kondygnację nadziemną, o powierzchni zabudowy 20 m^2, budynek o funkcji „budynki transportu i łączności", identyfikatorze 146506_8.0315.33_BUD, posiadający jedną kondygnację nadziemną, o powierzchni zabudowy 70 m^2, budynek o funkcji „budynki biurowe", identyfikatorze 146506_8.0315.35_BUD, posiadający jedną kondygnację nadziemną, o powierzchni zabudowy 626 m^2.

Pismem z 01 czerwca 2026 r. Naczelnik Wydziału Nieruchomości dla Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy poinformował Spółdzielnię o przeprowadzonych oględzinach Nieruchomości, celem weryfikacji wykonywania postanowień umowy użytkowania wieczystego. W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdził, że na Nieruchomości znajduje się parking i budynek produkcyjno-biurowy.

Zgodnie z Uchwałą nr RN/13/2016 Rady Nadzorczej WSM „Rakowiec" z dnia 17 października 2016 r. Spółdzielnia przyjęła regulamin najmu i korzystania z miejsc parkingowych na niestrzeżonym parkingu czasowym WSM „Rakowiec" przy ul. Księcia Trojdena. Jednocześnie ustaliła stawkę czynszu najmu za miejsce parkingowe.

Wobec zrealizowania i użytkowania na Nieruchomości budynku biurowego oraz parkingu nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, o której mowa w art. 73 ust. 2 ugn.

Zgodnie z treścią art. 73 ust. 2d ugn właściwy organ przedstawia w formie pisemnego oświadczenia propozycję zmiany celu użytkowania wieczystego oraz wyznacza termin na zajęcie pisemnego stanowiska przez użytkownika wieczystego, nie krótszy niż 2 miesiące od dnia otrzymania propozycji. W związku z powyższym proponuję:

1) zmianę celu użytkowania wieczystego Nieruchomości poprzez ustalenie, że Nieruchomość jest przeznaczona na cel usługowy – parking i budynek biurowy. Począwszy od roku następującego po roku, w którym zostanie zawarta umowa zmiany celu użytkowania wieczystego, stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego Nieruchomości, zgodnie z art. 73 ust. 2f ugn oraz art. 72 ust. 3 pkt 5 ugn ulegnie zmianie i wynosić będzie 3%,
2) zmiana celu użytkowania wieczystego nastąpi na podstawie zgodnego oświadczenia stron zawartego w formie aktu notarialnego, którego koszty sporządzenia oraz koszty jego dwóch wypisów dla m.st. Warszawy poniesie Spółdzielnia,
3) w akcie notarialnym Spółdzielnia zobowiąże się przez cały okres użytkowania wieczystego korzystać z gruntu w sposób określony w pkt 1,
4) w akcie notarialnym znajdzie się oświadczenie, że Spółdzielnia z tytułu zawarcia umowy zmieniającej cel użytkowania wieczystego nie zgłasza i nie będzie zgłaszać w przyszłości wobec m.st. Warszawy jakichkolwiek roszczeń.

Jednocześnie, na podstawie art. 73 ust. 2d, wyznaczam Spółdzielni dwumiesięczny termin od otrzymania niniejszego pisma na zajęcie pisemnego stanowiska.

W przypadku akceptacji powyższych warunków zwracam się z prośbą, aby Spółdzielnia przedstawiła projekt aktu notarialnego zmiany celu użytkowania wieczystego. Po akceptacji przez organ projektu aktu notarialnego zostanie ustalony termin zawarcia umowy.

Zgodnie z art. 73 ust. 2d ugn jeżeli użytkownik wieczysty nie zgadza się z proponowaną zmianą celu użytkowania wieczystego lub nie przedstawi stanowiska, właściwy organ może wnieść powództwo do sądu powszechnego właściwego ze względu na położenie nieruchomości.

Sprawę prowadzi: Dominika Kosińska, d.kosinska@um.warszawa.pl, tel. 22 44 32 027, adres do korespondencji: Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy, Aleje Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa, ePUAP: /UMSTWarszawa/SkrytkaESP, ADE: AE:PL-79408-50689-FDSVF-21.

Dorota Jagiełło-Cherka
Zastępca Dyrektora
Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
20 listopada 2026

(dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Do wiadomości:

1. Burmistrz Dzielnicy Ochota.