

## **INICJATYWA**

### **O S I E D L E P R Z Y J A Ż Ń**

Inicjatywa Osiedle Przyjaźń  
[inicjatywa.osiedleprzyjazn@gmail.com](mailto:inicjatywa.osiedleprzyjazn@gmail.com)

Warszawa, 27.02 2017 r.



**Szanowny Pan Michał Grodzki  
Burmistrz Dzielnicy Bemowo  
Miasta Stołecznego Warszawy  
ul. Powstańców Śląskich 70  
01-381 Warszawa**

Szanowny Panie Burmistrzu,

W nawiązaniu do naszego ostatniego spotkania w dn. 19 stycznia 2017 r. zwracamy się z uprzejmą prośbą o udzielenie odpowiedzi na poniższe pytania, związane z rozważanymi przekształceniami własności terenu Osiedla Przyjaźń. Naszą intencją jest sprawne przeprowadzenie planowanego otwartego zebrania z mieszkańcami Osiedla Przyjaźń, którzy, podobnie jak my, będą mieli szereg wątpliwości odnośnie konsekwencji proponowanych zmian statusu gruntów oraz zajmowanych przez nas mieszkań. Jednocześnie wyrażamy chęć spotkania z panem Burmistrzem przed otwartym zebraniem z mieszkańcami Osiedla Przyjaźń, aby omówić poniższe kwestie.

1. W jakim trybie ma się odbyć komunalizacja - czy na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, czy na podstawie innego przepisu – jakiego?
2. Rozumiemy, że przeprowadzenie procesu komunalizacji oznacza, że mieszkania na terenie Osiedla Przyjaźń traktowane byłyby jako komunalne w rozumieniu ustawy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego? Czy w związku z tym obowiązywać będą te same ograniczenia jeżeli chodzi o kryteria dochodowe, nieuwzględniające specyfiki oraz charakteru społeczności Osiedla? Osiedle Przyjaźń, jako zasób Skarbu Państwa, od początku podlegał odmiennym regulacjom prawnym, jednak na skutek likwidacji szeregu


kategorii prawnych (np. mieszkania pracownicze, funkcyjne, zakładowe) zostały objęte regulacjami dotyczącymi mieszkań komunalnych. Nie zmienia to jednak faktu, że zachowały realnie swoją specyfikę i od wielu pokoleń zamieszkiwane jest przez rodziny, które zapewniały budynkom przetrwanie, często jednak nie spełniając kryterium dochodowego. Przymusowe wysiedlenie rodzin na podstawie weryfikacji dochodów, byłoby nie do przyjęcia.

3. Ponadto na przestrzeni ostatnich lat wielokrotnie podejmowano próby zmiany w Ustawie, w tym poprzez zniesienie dziedziczenia, regulację wysokości czynszów oraz surowszą weryfikację dochodów. Czy Burmistrz przewiduje przeprowadzenie procesu komunalizacyjnego w taki sposób, żeby mieszkańcy Osiedla (których specyfikę już wyżej opisano) byli przed tego typu zmianami chronieni? Jeżeli tak - to jakie rozwiązania prawne miałyby zastosowanie?
4. Czy komunalizacja oznacza, że mieszkańcy Osiedla Profesorskiego nie będą mogli zrealizować prawa wykupu domów wraz z przyległą działką w trybie art. 10 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (wnioski w tej sprawie mieszkańcy Osiedla Profesorskiego złożyli w 2001 r. i wg zapewnień Urzędu m. st. Warszawy będą one rozpatrzone po uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego podział działki, na której posadowione są domy. Prace nad uchwaleniem tego planu są daleko zaawansowane – aktualnie mamy stan po wyłożeniu projektu, zgłoszeniu i rozpatrzeniu uwag do projektu planu);
5. Jeśli odpowiedź na pytanie nr 4 jest negatywna prosimy o wyjaśnienie, w jakim trybie nastąpi realizacja praw mieszkańców Osiedla Profesorskiego wynikających z art. 10 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa;
6. Jeśli odpowiedź na pytanie 4 jest pozytywna prosimy o wyjaśnienie czy istnieje możliwość wykupu od gminy domów najmowanych w Osiedlu Profesorskim (wraz z przyległą działką) z bonifikatami w wysokości wynikającej z art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa.
7. Czy jest możliwa taka procedura komunalizacji Osiedla „Przyjaźń”, która nie podważałaby praw nabytych jego mieszkańców z tytułu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa.
8. Podobne pytania dotyczące najemców lokali mieszkalnych w domach wielorodzinnych - na podstawie przepisów art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774, z późn. zm.) wskazującym, że w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokali mieszkalnych, a najem został oznaczony na czas nieoznaczony - o wyrażenie zgody i poinformowanie nas mieszkańców o możliwości nabycia naszych mieszkań, bowiem jesteśmy zainteresowani ich wykupem, Czy uprawnienia najemców będą respektowane? W przypadku zbywania nieruchomości,

w oparciu o przepis art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami oraz w związku z zasadami określonymi w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku *o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa* (Dz.U. 2016, poz. 52, z późn. zm.) jako wieloletni mieszkańcy – najemcy lokali domów wielorodzinnych Osiedla Mieszkaniowego „Przyjaźń” na czas nieokreślony chcielibyśmy nabyć mieszkania.

9. Przepis ust. 7 w art. 34 ustawy *o gospodarowaniu nieruchomościami*, który wyraźnie wskazuje, że zbycie nieruchomości zabudowanej domem wielolokalowym na rzecz innych osób niż wymienione w ust. 1 pkt 1 i 2 nie może nastąpić z pominięciem pierwszeństwa w nabyciu lokali mieszkalnych przysługującego najemcom tych lokali.
10. Czy z najemcami lokali mieszkalnych w domach wielorodzinnych z umowami na czas określony po komunalizacji Osiedla Mieszkaniowego „Przyjaźń” będą zawarte umowy jako najem komunalny?
11. Jakie będą konsekwencje prawne dla osób, które nie będą miały możliwości wykupu mieszkania? Czy po komunalizacji z dotychczasowymi najemcami zostaną podpisane nowe umowy na czas określony? Jakie kryteria będą wówczas obowiązywały, których spełnienie umożliwi dalszy najem lokalu mieszkalnego na Osiedlu Przyjaźń?

Z poważaniem,

  
Aleksandra Gucik-Smolinska  
ALEKSANDRA KRUGŁY