



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

ad 1247

Warszawa, dnia 17 maja 2016r.

OW-KPD.0003.209.2016.ANO

NS
15.05.2016r.
z up. PRZEWODNICZĄCEJ RADY M. ST. WARSZAWY
Pan
Oskar Hejka
Radny m.st. Warszawy
Ewa Małysz-Ackanias
Wiceprzewodnicząca
Rady m.st. Warszawy

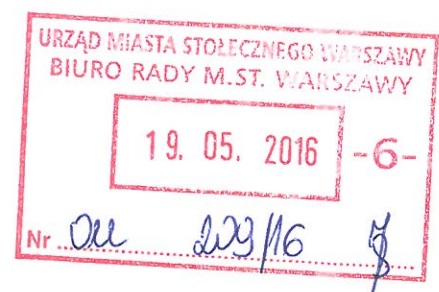
Skonany Panie,

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 29 kwietnia 2016r. przesyłam w załączeniu procedurę – wykaz czynności faktycznych i prawnych jakie należy wykonywać w postępowaniach administracyjnych prowadzonych w Biurze Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy, dotyczących rozpoznawania wniosków dawnych właścicieli lub ich następców prawnych, złożonych w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279).

Z przelubem
z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
Michał Białecki
Zastępca Prezydenta
Miasta Stołecznego Warszawy

Do wiadomości:

Pani Ewa Małysz-Ackanias
Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy



P.M. Półkavski
Do realizacji
25.01.03. *fu*

Warszawa, dn. 24.11.2003r.

Akceptacja
zakończona
realizacja
do

NOTATKA SŁUŻBOWA

Pan
Marcin Bajko
Zastępca Dyrektora
Biurowa Gospodarki Nieruchomościami,
Geodezji i Katastru
miastu

W załączeniu przedkładam procedurę - wykaz czynności faktycznych i prawnych jakie
jakich należy wykonywać w postępowaniach administracyjnych dotyczących rozpoznawania
wniosków dawnych właścicieli lub ich następców prawnych złożonych w trybie art. 7 dekretu
z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st.
Warszawy.

1. Wniosek

- a) ustalenie Dziennika Urzędowego, w którym zamieszczono ogłoszenie o objęciu
- b) sprawdzenie czy wniosek złożony w 6-cio miesięcznym terminie licząc od daty
objęcia nieruchomości w posiadanie Zarządu Miejskiego
 - akta własnościowe,
 - mapy z zaznaczonymi wnioskami nieruchomości,
 - informacja z Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego.

2. Wnioskodawca – uprawniony

- a) kto złożył wniosek,
- b) czy był to dawny właściciel, jego następca prawny czy może pełnomocnik
- c) uzyskanie zaświadczenia hipotecznego Sądu wieczysto-księgowego (jeżeli nie
złożono go przy wniosku),
- d) wykazanie przez wnioskodawców następstwa prawnego po właścicielu lub wszystkich
współwłaścicielach (w postępowaniu administracyjnym winny brać udział wszystkie
strony postępowania)
 - postępowania spadkowe,
 - umowy cywilne zbycia roszczeń,
 - odpisy z rejestru sądowego (w przypadku osób prawnych) oraz wykazanie
ciągłości wpisów w rejestrze,
 - inne formy przekazywania uprawnień związanych z roszczeniami
dekretowymi (w przypadku braku możliwości uzyskania dokumentów
potwierdzających następstwo prawne – zawieszenie postępowania do czasu
ustalenia następstwa przez sąd powszechny),
 - badanie zdolności do czynności prawnych,
 - w przypadku braku możliwości ustalenia wszystkich stron postępowania
poprzez poszukiwanie np. w Centralnym Biurze Adresowym czy właściwym
dla ostatniego miejsca zamieszkania Wydziale Ewidencji Ludności, Urzędach

Stanu Cywilnego - konieczność wystąpienia do sądu powszechnego o ustalenie kuratora dla nieznanych z miejsca pobytu stron postępowania lub kuratora dla masy spadkowej - zawieszenie postępowania do czasu ustalenia wszystkich stron postępowania,
- w przypadku osób będących cudzoziemcami - dostarczenie zezwolenia na nabycie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

3. Przedmiot - nieruchomość

- a) uzyskanie zaświadczenia hipotecznego Sądu wieczysto-księgowego (jeżeli nie złożono go przy wniosku),
- b) zbadanie czy nieruchomość hipoteczna pokrywa się z obecnymi granicami działek ewidencyjnych (w większości przypadków inaczej zagospodarowano grunt i uregulowano go ewidencyjnie niż wskazywały to granice hipoteczne),
- c) dokonanie podziału geodezyjnego celem przywrócenia granic nieruchomości hipotecznej (podział geodezyjny zatwierdza Naczelniczy w Delegaturach Biura - dla nieruchomości m. st. Warszawy zlecają również dokumentację - opinie architektoniczne, mapę z projektem podziału, ustalenie linii rozgraniczających ulic itp.),
- d) uregulowanie nowowydzielonej nieruchomości w odrębnej księdze wieczystej,
- e) w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami przedwojennymi ustalenie na podstawie akt własnościowych, lokalizacyjnych, informacji z Archiwum m. st. Warszawy, dokumentów składanych przez stronę czy budynki były uszkodzone podczas działań wojennych kto, z jakich środków i kiedy je odbudował, celem ustalenia czy miastu st. Warszawa należy się zwrot za nakłady poczynione na odbudowę budynków - jeżeli tak zleca się ekspertyzę rzeczoznawcy majątkowego, który określa przez kogo zostały wykonane, w jakiej wysokości oraz czy i komu należy się ich zwrot w przypadku ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz dawnego właściciela,
- f) prześledzenie zdarzeń prawnych i faktycznych jakie miały miejsce od daty złożenia wniosku do dnia orzekania oraz ustalenie aktualnego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości (np. czy sprzedano lokale w zwracanych budynkach, czy zawarto umowy najmu lub dzierżawy, czy też w inny sposób zadysponowano nieruchomością) celem ustalenia wszystkich stron postępowania w tym także spoza kręgu dawnych właścicieli (np. obecnych użytkowników wieczystych),
- g) uzyskanie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jeżeli zwracana nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków,
- h) ustalenie aktualnego posiadacza, zarządcy lub administratora nieruchomości czy osób lub instytucji, które mogą dostarczyć dodatkowych informacji o historii nieruchomości jej aktualnym stanie oraz będą protokolarnie przekazywać nieruchomość po jej zwrocie (np. Zarządu Domów Komunalnych, Policja, Wojsko i in.,
- i) uzyskanie wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego celem ustalenia możliwości pogodzenia korzystania z nieruchomości przez dawnego właściciela zgodnie z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego - zwrot może nastąpić kiedy spełniona jest ta przesłanka (negatywną przesłanką jest np. przeznaczenie danej nieruchomości w planie zagospodarowania na cel publiczny),
- j) Zlecenie wyceny gruntu rzeczoznawcy majątkowemu - określenia wartości gruntu celem ustalenia czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego (tym trybie nie orzeka się o zwrocie budynku bowiem zgodnie z art. 5 dekretu stanowi on własność dawnych właścicieli),

4. Rozstrzygnięcie – decyzja

- a) w przypadku spełniania przez wnioskodawców wszystkich przesłanek art. 7 dekretu oraz przeprowadzeniu czynności opisanych wyżej przygotowywany jest projekt decyzji, który stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego – ustanowienia prawa użytkowania wieczystego,
- b) w decyzji umieszcza się warunki, po spełnieniu których umowa będzie mogła być zawarta oraz określa się prawa i obowiązki użytkownika wieczystego wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomości oraz z kodeksu cywilnego np.
- konieczność ustanowienia służebności gruntowych,
 - konieczność wyłączenia budynku spod komunalizacji,
 - przejęcie nieruchomości w posiadanie od aktualnego administratora,
 - ewentualna wzmianka o konieczności rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomości należnych m. st. Warszawie lub osobom trzecim na drodze cywilnej,
 - w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa uzyskania przez Prezydenta m. st. Warszawskiego zgody Wojewody Mazowieckiego na jej zbycie w formie zarządzenia.
- c) każda decyzja oraz postanowienie wydawane w toku postępowania winna być parafowana przez pracownika prowadzącego sprawę, kierownika działu, naczelnika wydziału, radcę prawnego a następnie przedłożona do podpisu dyrektora biura.
- d) po uprawomocnieniu się decyzji oraz spełnieniu warunków w niej określonych następuje zawarcie umowy.

NACZELNIK
Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych
Biura Gospodarki Nieruchomościami, Geodezji i Katastru
Gertruda Jakubczyk-Fulman