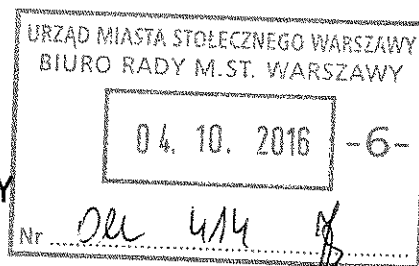




PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

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



OU-KRD.0003.414.2016.ANO

Warszawa, dnia 4 października 2016 r.

**Pani Aleksandra Gajewska
Pani Iwona Wujastyk
Pan Tomasz Tretter
Radni m.st. Warszawy**

W odpowiedzi na interpelację nr 1484 z dnia 7 września 2015 r., w sprawie inwestycji na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Borzymowskiej 34/36, uprzejmie informuję, co następuje.

Dnia 21 grudnia 1998 r. zawarta została umowa dzierżawy przedmiotowej nieruchomości pomiędzy Gospodarstwem Pomocniczym Urzędu Rejonowego w Warszawie, a Euro-Ring Sp. z o.o. (umowa ujednolicona aneksami) na okres 30 lat, tj. od dnia 1 stycznia 1999 r. do dnia 31 grudnia 2028 r. Celem dzierżawy było zagospodarowanie i zabudowa nieruchomości obiektem mieszkalno-handlowo-usługowym zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego (dla terenu obejmującego przedmiotową nieruchomość obecnie brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętym uchwałą Nr LXXXII/2746/06 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r. (ze zm.) nieruchomość znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem U12 – tereny usług). Umowa ta stanowiła kontynuację umowy o współpracy, zawartej pomiędzy Kuratorium Oświaty w Warszawie (uprzednim zarządcą nieruchomości), a Euro-Ring Sp. z o.o. W wyniku reformy administracyjnej Rzeczypospolitej przeprowadzonej w 1999 r., gospodarka nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie m.st. Warszawy znalazła się w kompetencjach Starosty, a od 2002 r. – Prezydenta m.st. Warszawy. Dnia 24 stycznia 2006 r., zawarta została pomiędzy Zarządem Mienia Skarbu Państwa oraz Euro-Ring Development Sp. z o.o. umowa, na mocy której Euro-Ring Development Sp. z o.o. wstąpiła w prawa i obowiązki dzierżawcy.

W umowie zawarto zapis, że dzierżawcy przysługuje prawo uzyskania użytkowania wieczystego gruntu zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami. W obowiązującym podówczas brzmieniu art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, mógł wyłączyć z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomość zbywaną na rzecz osoby, która dzierżawiła ją na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę, jednakże wyjątek ten dotyczyć mógł – i może obecnie – wyłącznie sprzedaży nieruchomości, nie zaś oddania jej w użytkowanie wieczyste. Zapis w umowie dotyczy sytuacji, która potencjalnie mogłaby zaistnieć w przypadku zmiany zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Dnia 14 marca 2006 r. zawarta została pomiędzy Euro-Ring Development Sp. z o.o., a Edbud S. A. umowa o inwestorstwo powiernicze. Umowa ta dotyczyła realizacji

i finansowania inwestycji polegającej na wybudowaniu i sprzedaży budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i garażem podziemnym. Na jej podstawie w latach 2006-2010 spółka akcyjna Edbud podpisywała umowy dotyczące realizacji i sfinansowania budowy budynku.

Wnioskiem z dnia 5 grudnia 2007 r. Euro-Ring Development Sp. z o.o. wystąpiła o wydanie decyzji, w sprawie przyznania jej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – co stało w oczywistej sprzeczności z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podobne wystąpienia ww. spółka ponawiała kilkakrotnie, pomimo faktu, że każdorazowo informowana była, iż są one bezprzedmiotowe oraz nie korespondują z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 12 kwietnia 2010 r. Spółka Euro-Ring Development Sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości położonej przy ul. Borzymowskiej 34/36 w trybie bezprzetargowym.

Dnia 12 stycznia 2011 r. ogłoszona została upadłość Edbud S.A.

W związku z zaistniałą sytuacją zawiązane zostało Stowarzyszenie Borzymowska 34/36 skupiające osoby fizyczne, które podpisały umowy z Edbudem dotyczące realizacji i finansowania inwestycji przy ul. Borzymowskiej 34/36.

Mając na uwadze oświadczenie Stowarzyszenia Borzymowska 34/36 oraz Spółki Euro-Ring Development Sp. z o. o. informujące o zawarciu porozumienia w sprawie finansowych i prawnych warunków dokończenia inwestycji, a także oświadczenie Spółki, iż jest właścicielem nakładów poczynionych na dzierżawionym od Skarbu Państwa gruncie, podjęto czynności zmierzające do sprzedaży tej nieruchomości na rzecz jej wieloletniego dzierżawcy. Skarb Państwa miał zamiar zbyć nieruchomość przy założeniu, że sprzedaż ta pozwoli na polubowne rozwiązanie sporu i problemu społecznego związanego z upadkiem Edbud S.A.

W tym miejscu należy nadmienić, iż Biuro Gospodarki Nieruchomościami po raz pierwszy wystąpiło do Wojewody Mazowieckiego z wnioskiem o wyrażenie zgody na zbycie przedmiotowej nieruchomości na rzecz wieloletniego dzierżawcy oraz zwolnienie z obowiązku sprzedaży w przetargu już w dniu 23 marca 2011 r. W związku z protestem skierowanym do Wojewody Mazowieckiego przez Stowarzyszenie Borzymowska 34/36 – wojewoda nie wyraził wówczas zgody na zbycie. Po upływie roku, dnia 4 kwietnia 2012 r., Stowarzyszenie Borzymowska 34/36 i Euro-Ring Development Sp. z o.o. złożyły w Biurze Gospodarki Nieruchomościami oświadczenie, o którym była mowa wyżej, w którym dodatkowo zgodnie wniosły, aby Urząd m.st. Warszawy ponownie wystąpił do Wojewody Mazowieckiego z wnioskiem o wyrażenie zgody na zbycie gruntu na rzecz dzierżawcy.

W związku z powyższymi okolicznościami dnia 6 kwietnia 2012 r. powtórnie złożono wniosek do Wojewody Mazowieckiego o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości Skarbu Państwa przy ul. Borzymowskiej 34/36 w trybie bezprzetargowym.

Zarządzeniem nr 239 z 25 maja 2012 r. Wojewoda Mazowiecki udzielił Prezydentowi m.st. Warszawy zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym przedmiotowej nieruchomości, na rzecz jej wieloletniego dzierżawcy, przy czym nałożył na Biuro Gospodarki Nieruchomościami obowiązek należytego zabezpieczenia interesu majątkowego Skarbu Państwa, w związku ze skierowanymi roszczeniami o zwrot nakładów (Syndyk Masy Upadłości EDBUD S.A. w upadłości likwidacyjnej wystąpił z przedsądowym wezwaniem, a następnie z pozwem przeciwko Euro-Ring Development Sp. z o.o. oraz Skarbowi Państwa o zapłatę *in solidum* kwoty 23 523 603,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od Euro-Ring Sp. z o.o. kwoty 6 839 806,79 zł. W postępowaniu upominawczym Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny wydał nakaz zapłaty, od którego Skarb Państwa reprezentowany przez Prokuraturę Generalną Skarbu Państwa wniósł sprzeciw).

Dnia 6 grudnia 2012 r. wpłynęło oświadczenie „przyszłych nabywców lokali” w budynku przy ul. Borzymowskiej 34/36, działających jako Stowarzyszenie Borzymowska 34/36, w którym wniesiono o wstrzymanie się z podpisaniem aktu notarialnego dotyczącego sprzedaży, do czasu zawarcia umów wzajemnych między dzierżawcą, stowarzyszeniem, a inwestorem mającym dokończyć rozpoczętą na tej nieruchomości inwestycję. W dalszej

korrespondencji stowarzyszenie podtrzymało, że nie popiera bezprzetargowego zbycia nieruchomości na rzecz dotychczasowego dzierżawcy.

Sprawa ww. nieruchomości jest wyjątkowo skomplikowana i wielowątkowa, stała się przedmiotem nieporozumień pomiędzy dzierżawcą, inwestorem powierniczym – będącym w upadłości likwidacyjnej, który zrealizował budynek na gruncie oraz był stroną umów dotyczących realizacji i sfinansowania budowy budynku, a osobami, z którymi zawarto te umowy.

Opisany powyżej konflikt powstał bez udziału Skarbu Państwa. Jednakże, uwzględniając w postępowaniu dotyczącym zbycia przedmiotowej nieruchomości nie tylko interesy Skarbu Państwa, ale również osób działających jako Stowarzyszenie Borzymowska 34/36, Skarb Państwa odmówił zbycia nieruchomości położonej przy ul. Borzymowskiej 34/36, w trybie art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na rzecz Euro-Ring Development Sp. z o.o.

Na pewnym etapie, Stowarzyszenie Borzymowska 34/36 wniosło o rozwiązanie umowy dzierżawy zawartej ze spółką Euro-Ring Development Sp. z o. o.

Umowa dzierżawy na nieruchomość położoną przy ul. Borzymowskiej 34/36 została zawarta na czas oznaczony, co oznacza, że strony precyzyjnie określiły termin rozpoczęcia i ustania wiążącego je stosunku prawnego. Co do zasady, umowę taką trudno jest wypowiedzieć (wypowiedzenie tylko w warunkach szczególnych). Dzierżawca opłaca czynsz dzierżawny – nie zalega z opłatami, w związku z tym brak jest podstaw do rozwiązania umowy.

W celu dokonania ustaleń, pozwalających na ugodowe zakończenie procesu sądowego, a także wyjścia z trudnej sytuacji, w jakiej znaleźli się nabywcy lokali, odbyło się szereg spotkań z udziałem Stowarzyszenia Borzymowska 34/36.

Na spotkaniu 21 października 2015 r. omówiono możliwe warianty rozwiązania problemu związanego z realizacją inwestycji przy ul. Borzymowskiej 34/36:

- I. Przeprowadzenie przetargu ograniczonego na sprzedaż nieruchomości, którego jednym z kryteriów do spełnienia przez potencjalnego inwestora miałyby być uwzględnienie interesów członków Stowarzyszenia.
- II. Dokończenie inwestycji przez spółkę miejską. Przedstawiciele Skarbu Państwa poinformowali, iż nie istnieje możliwość dokończenia inwestycji przez m.st. Warszawa (Skarb Państwa nie może wnieść nieruchomości aportem do spółki miejskiej). Ewentualnie, miejska spółka mogłaby (po spełnieniu wymogów/kryteriów) wziąć udział w przetargu na zbycie nieruchomości.
- III. Temat partnerstwa publiczno-prywatnego. Przedstawiciele Skarbu Państwa wyrazili zdanie, że tego typu rozwiązanie jest mało prawdopodobne, ponieważ w Warszawie tego typu rozwiązania spotykają się z bardzo nikłym odzewem potencjalnych inwestorów.
- IV. Przedstawiciele Skarbu Państwa zwrócili uwagę na potencjalne możliwości wykorzystania zapisów art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 9 grudnia 2015 r. miało miejsce kolejne spotkanie w tej sprawie. Na spotkaniu przedstawiciele Stowarzyszenia Borzymowska podkreślili, iż obecnie w ich ocenie wypowiedzenie umowy dzierżawy nie byłoby zasadne.

W styczniu 2016 r. ww. stowarzyszenie zawiązało spółdzielnię mieszkaniową pod nazwą „Spółdzielnia Razem”.

Wnioskiem z dnia 2 lutego 2016 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Spółdzielnia Razem” wystąpiła o oddanie w użytkowanie wieczyste bez przetargu przedmiotowej nieruchomości - w trybie art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ponadto spółdzielnia wniosła o udzielenie bonifikaty w wysokości 95% od ustalonej ceny nieruchomości, która miałaby nie obejmować wartości budynku.

W dniu 16 lutego 2016 r. Biuro Gospodarki Nieruchomościami zleciło uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie wyceny wartości przedmiotowej nieruchomości oraz określającej wartość poniesionych nakładów na budowę budynku na tej nieruchomości.

Z uwagi na fakt, iż Spółdzielnia wystąpiła o pomniejszenie ceny nieruchomości o wartość nakładów, a także z uwagi na skomplikowany charakter sprawy nieruchomości położonej przy ul. Borzymowskiej 34/36 i jej wielowątkowość, dnia 20.04.2016 r. Biuro Gospodarki Nieruchomościami wystąpiło do Biura Prawnego o zlecenie kancelarii zewnętrznej sporządzenia opinii prawnej wskazującej na wszelkie ryzyka dla Skarbu Państwa oraz sposób ich uniknięcia – już Wojewoda Mazowiecki w Zarządzeniu nr 239 z dnia 25 maja 2012 r. zwracał uwagę na konieczność należytego zabezpieczenia interesu majątkowego Skarbu Państwa. Ponadto zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w m.in. w art. 37 ust. 3 tej ustawy, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość.

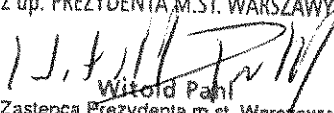
W lipcu 2016 r. Biuro Gospodarki Nieruchomościami wystąpiło do Biura Prawnego o zlecenie opinii uzupełniającej do opinii prawnej z dnia 20 czerwca 2016 r. w sprawie wybranych aspektów prawnych zbycia w trybie bezprzetargowym nieruchomości położonej przy ul. Borzymowskiej 34/36 w Warszawie.

Z informacji przekazanych przez Biuro Prawne wynika, iż opinia uzupełniająca została zlecona.

Dalsze procedowanie w sprawie będzie możliwe po otrzymaniu opinii uzupełniającej – w szczególności w zakresie ustalenia ceny nieruchomości w kontekście wyżej opisanego art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ewentualnego przejęcia ryzyk związanych z procesem dotyczącym nakładów i przejęciem nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.

Dodatkowo pragnę nadmienić, iż do Biura Gospodarki Nieruchomościami wpłynęły nowe wnioski od osób, które nie są członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielnia Razem” (osoby nie przyjęte do spółdzielni), w których zgłoszono roszczenia do nakładów na nieruchomość przy ul. Borzymowskiej 34/36.

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY


Witold Pahl
Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy

Do wiadomości:

Pani Ewa Malinowska-Grupińska – Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy