

Warszawa, dnia 2 sierpnia 2018 r.

Krzysztof Gołąb

Syndyk Masy Upadłości

Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

w upadłości likwidacyjnej

Al. 3 Maja 12, 00-391 Warszawa

KOMUNIKAT SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI NR 29/08/2018

*Dotyczący przygotowywanego podziału geodezyjnego działki nr 5/15 zlokalizowanej przy Al.
Jana Pawła II 20 w Warszawie*

Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w Warszawie informuje, że doręczono mu pismo podpisane przez około 70 osób, mieszkańców nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 datowane na 11 lipca 2018 r. kwestionujące zasadność przygotowywanego podziału geodezyjnego działki nr 5/15, na której zlokalizowany jest budynek przy Al. Jana Pawła II 20. Syndyk otrzymał też pismo datowane na dzień 29 lipca 2018 r., podpisane przez 35 mieszkańców nieruchomości, sprzeciwiające się podziałowi proponowanemu przez mieszkańców w piśmie z dnia 11 lipca 2018 r. Syndyk publikuje treść obu otrzymanych pism bez podpisów, z uwagi na ochronę danych osobowych.

Z treści w/w pism i sygnałów dobiegających do syndyka z innych źródeł wynika, że pojawiają się wątpliwości i plotki dotyczące przygotowywanego podziału geodezyjnego nieruchomości oraz planów syndyka co do sprzedaży nieruchomości powstałej po wydzieleniu działek nr 5/16, nr 5/17 i powstałych z podziału geodezyjnego działki nr 5/15 do nowej księgi wieczystej.

W związku z tym Syndyk załącza do niniejszego komunikatu „Wstępny projekt podziału” wykonany na zlecenie Syndyka i informuje, co następuje:

- 1) Na wstępie Syndyk informuje, że nie ponosi odpowiedzialności za informacje przekazane podczas spotkania zarządu Spółdzielni z mieszkańcami w dniu 29 czerwca 2018 r., dotyczące:
 - podziału geodezyjnego działki nr 5/15,

CGH

- zamierzeń syndyka co sprzedaży nieruchomości powstałej w wyniku założenia nowej księgi wieczystej dla działek powstałych i wydzielonych w wyniku podziału,
- „przenoszenia hipotek” (sformułowanie takie pojawiło się w w/w piśmie; **Syndyk informuje, że żadne decyzje w tym przedmiocie nie zapadły**).

- 2) Syndyk informuje, że najkorzystniejsze dla masy upadłości, dla ogółu wierzycieli i samej Spółdzielni, będzie wydzielenie i sprzedanie nieruchomości o jak największej powierzchni jednemu nabywcy, w jednym postępowaniu przetargowym nadzorowanym przez Sędziego – komisarza, którego rozstrzygnięcie nastąpi na sali sądowej. Dzięki temu cena sprzedaży możliwa do uzyskania w przetargu będzie wyższa. Dlatego syndyk planuje sprzedaż nie tylko nieruchomości powstałej z działki nr 5/16 (obecnie parking) i działki powstałej w wyniku podziału działki nr 5/15 przylegających do nieruchomości przy ul. Twardej 16A od strony ul. Grzybowskiej (projektowa działka nr 5/19), będących w użytkowaniu wieczystym Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, ale także nieruchomości przy ul. Twardej 16A zabudowanej budynkiem biurowym i przylegającej do niej od strony ul. Twardej, projektowanej działki nr 5/20. Należy tu jednak zauważyć, że o ile Spółdzielnia będzie miała pełne prawa do samodzielnej sprzedaży działki 5/20, to ma jedynie udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Twardej 16A, zatem sprzedaż tej nieruchomości zależy od porozumienia z pozostałymi współużytkownikami wieczystymi nieruchomości i współwłaścicielami posadowionego na niej budynku (są to trzy inne spółdzielnie mieszkaniowe: Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Wolska Żelazna Brama”, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Saskie”, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Żelazna Brama”). Od osiągnięcia porozumienia zależy też sprzedaż projektowanej działki 5/20. Negocjacje nad zawarciem takiego porozumienia zostały rozpoczęte i są w toku.

Reasumując nieprawdziwe są wszelkie pojawiające się informacje, jakoby syndyk podjął jakiekolwiek zobowiązania wobec potencjalnych nabywców lub choćby negocjacje z nabywcami, co do sprzedaży nieruchomości.

- 3) **Działka projektowana na potrzeby budynku przy Al. Jana Pawła II 20 o numerze 5/18 jest optymalna dla tej nieruchomości.** Zapewnia ona uregulowany prawnie dostęp do drogi publicznej od strony ul. Twardej oraz wystarczającą ilość miejsc postojowych. Syndyk wskazuje, że w ostatnim czasie spośród mieszkańców budynku przy Al. Jana Pawła II 20, z parkingu korzystało około 80 osób. Miejsca

postojowe, z których korzystają mieszkańcy zlokalizowane są od strony wschodniej budynku, a więc na działce oznaczonej kolorem pomarańczowym na mapie dołączonej do pisma z dnia 11 lipca 2018 r. W ocenie syndyka nie ma uzasadnienia projektowanie działki pozbawiającej nieruchomość miejsc postojowych, a takie skutki miałyby wprowadzenie w życie propozycji wynikającej z w/w pisma części mieszkańców z dnia 11 lipca 2018 r. i załączonej do niego mapy. Także od strony wschodniej, czyli od fragmentu działki oznaczonej kolorem pomarańczowym na mapie dołączonej do w/w pisma znajdują się podjazdy do budynku do śmietników oraz stacji transformatorowej. Z tej strony odbierane są odpady gabarytowe, a także ustawiane są kontenery na odpady powstałe w trakcie remontów lokali. Od strony zachodniej brak jest podjazdu pod budynek. Jest tam tylko chodnik.

Zatem proponowany przez części mieszkańców podział dowodziłby do sytuacji, w której nieruchomość przy Al. Jana Pawła II 20 zostałaby pozbawiona dostępu do drogi publicznej. Syndyk informuje, że aby podział był możliwy, dostęp do drogi publicznej musi być zagwarantowany prawnie, a nie tylko istnieć faktycznie. Nieruchomość nie ma prawnie zapewnionego dostępu do drogi od strony Al. Jana Pawła II, a jedyny prawnie zapewniony do niej dostęp, obejmujący wjazd dla samochodów, biegnie od strony ul. Twardej. W taki sam sposób dostęp do drogi publicznej został zapewniony dla nieruchomości przy ul. Twardej 16A. Jak wskazano wyżej od strony ul. Twardej znajdują się punkty dostępu do sieci obsługujących nieruchomość, czy pomieszczeń do przechowywania odpadów. Od tej strony podjeżdżają wszelkie pojazdy, których funkcją jest przewożenie rzeczy o większych gabarytach, a także samochody kurierskie i taksówki.

Wyeliminowanie dostępu do nieruchomości od strony ul. Twardej, a to byłoby skutkiem podziału proponowanego przez część mieszkańców w piśmie z dnia 11 lipca 2018 r., musiałoby spowodować konieczność ustanowienia służebności na rzecz nieruchomości projektowanej dla budynku przy Al. Jana Pawła II 20. Aby możliwa była obsługa techniczna budynku musiałby to być dostęp od strony ul. Twardej, czyli poprzez dokładnie tą samą część projektowanej nieruchomości, którą mieszkańcy ci uznają za zbędną. Podział bez jej ustanowienia byłby prawnie niedopuszczalny.

Służebność taka może zostać ustanowiona nieodpłatnie lub za wynagrodzeniem.

Ustanowienie służebności nieodpłatnie spowodowałoby negatywne konsekwencje dla całej Spółdzielni i ogółu wierzycieli, w kontekście planowanej w przyszłości sprzedaży nieruchomości, o czym mowa była w pkt. 2 komunikatu. Gdyby bowiem służebność drogowa na rzecz nieruchomości przeznaczonej dla budynku przy Al. Jana Pawła II 20 była nieodpłatna, wówczas cena działki przez którą miałaby ona przebiegać byłaby zbliżona do zera. Potencjalny inwestor będzie przecież miał zapewniony dostęp do drogi publicznej od strony ul. Grzybowskiej. W takim wypadku (służebności nieodpłatnej) dodatkowy dostęp do drogi od strony ul. Twardej nie będzie dla niego atutem, tylko kosztem. Inwestor nie tylko bowiem musiałby znosić korzystanie z działki przez mieszkańców i samochody oraz służby obsługujące budynek przy Al. Jana Pawła II 20, ale musiały bez żadnej gratyfikacji ponosić wszystkie koszty jej utrzymania (remonty, porządkowanie, ochrona, ubezpieczenie, czy opłata za użytkowanie wieczyste), mimo że część nieruchomości, na której będzie ustanowiona służebność nie będzie niezbędna dla korzystania z pozostałej części nieruchomości, mającej służyć inwestycji.

Nieruchomość zapewniająca dostęp do drogi od strony ul. Twardej byłaby zatem atutem dla potencjalnego inwestora tylko w wypadku, gdyby służebność była ustanowiona odpłatnie, a wynagrodzenie rekompensowało przynajmniej w części koszty jej utrzymania.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności obciążyłoby jednak mieszkańców budynku przy Al. Jana Pawła II 20. Wydaje się, że nie taki jest cel inicjatywy części mieszkańców podpisanych pod pismem z dnia 11 lipca 2018 r. i chcieliby oni, aby służebność była ustawiona nieodpłatnie. W takim wypadku działka, na której znajduje się droga do ul. Twardej, którą chcieliby dodatkowo wydzielić, mogłaby się okazać dla potencjalnych kupujących całą nieruchomość obciążeniem, a nie atutem.

A przecież działka ta może stać się atutem dla nieruchomości projektowanej dla budynku przy Al. Jana Pawła II 20 (działka nr 5/18). Gdyby bowiem inwestor był zainteresowany dostępem do nieruchomości od strony ul. Twardej, mógłby zaproponować zawarcie ze Spółdzielnią np. umowy dzierżawy części nieruchomości pozwalającej mu na dojazd. W ten sposób nieruchomość przyniosłaby dochód, który po zakończeniu postępowania upadłościowego pomniejszyłby koszty jej utrzymania.

Zdaniem syndyka zawarcie takiej umowy powinno jednak zależeć od woli inwestora, który powinien mieć swobodę w podjęciu decyzji. Przymuszanie inwestora na etapie przetargu do nabycia działki drogowej stanowiącej dla niego koszt grozi ryzykiem w postaci spadku zainteresowania nieruchomością, która ma przecież służyć spłaceniu długów Spółdzielni, i może doprowadzić do spadku jej ceny.

Reasumując podział proponowany przez część mieszkańców w piśmie z dnia 11 lipca 2018 r. jest po pierwsze sprzeczny z interesem samych mieszkańców budynku przy Al. Jana Pawła II 20 (pozbawia ich w istocie miejsc parkingowych i prawnie uregulowanego dostępu do drogi umożliwiającego obsługę budynku), a po drugie z interesem masy upadłości i wierzycieli spółdzielni, ponieważ nie prowadzi do wzrostu możliwej do uzyskania ceny sprzedaży, za to w przypadku ustanowienia nieodpłatnej służebności drogowej na rzecz nieruchomości wydzielonej dla budynku przy Al. Jana Pawła II 20, może nawet doprowadzić do jej obniżenia. Alternatywą byłoby ustanowienie służebności na rzecz nieruchomości utworzonej dla budynku przy Al. Jana Pawła II 20 za wynagrodzeniem, którego koszt obciążyłby jej mieszkańców. Z tych przyczyn syndyk wyklucza takie rozwiązanie.

- 4) Odnosnie pojawiającego się w w/w piśmie części mieszkańców warunku, polegającego na tym, że wyrażą oni zgodę na „oddanie” działek powstałych w wyniku podziału geodezyjnego, a *de facto* na sam podział, o ile zostaną zwrócone koszty utrzymania nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20, w tym opłaty za jej użytkowanie wieczyste, **Syndyk informuje, że stawianie takiego warunku nie ma podstaw prawnych. Syndyk informuje, że mieszkańcom nieruchomości przysługuje ograniczone prawo rzeczowe w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, które jest wprowadzić skuteczne *erga omnes* (wobec wszystkich), ale w znaczeniu prawnym – w odróżnieniu od prawa własności lokalu ustanowionego na podstawie przepisów ustawy o własności lokali – jest prawem na nieruchomości CUDZEJ. Zatem mieszkańcy nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 nie są w świetle prawa jej współwłaścicielami i nie mają uprawnień do kwestionowania podziału geodezyjnego i wyłączenia części jej powierzchni do odrębnej księgi wieczystej. W związku z tym nie mogą też stawiać żadnych warunków, w tym finansowych.**

Ponadto informuję, że jeśli mieszkańcy kwestionujący podział podejmą próby jego zablokowania lub wstrzymania, najpewniej doprowadzi to tego, że do końca

2018 r. nie uda się wydzielić nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży do nowej księgi wieczystej. **Działanie takie doprowadzi w konsekwencji do naliczenia przez Prezydenta m.st. Warszawa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości za 2019 r. na dotychczasowych zasadach. Obowiązek jej pokrycia spadnie zaś na wszystkich mieszkańców nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 na obecnie obowiązujących zasadach, tak jak za lata poprzednie.**

- 5) **Odnosnie zagadnienia służebności naniesionych na mapie z podziałem nieruchomości Syndyk informuje, że zgodnie z prawem, przedstawiono jedynie służebności gruntowe już istniejące,** ustanowione na podstawie mapy z projektowanym podziałem do celów sądowych z 2010 roku oraz wyroku Sądu Okręgowego z dnia 22 kwietnia 2013 r. wydanego w sprawie II C 143/07. Mapa nie zawiera propozycji ustanowienia nowych służebności. Projektowana działka nr 5/20 niejako skorzysta ze służebności już istniejącej, ustanowionej dla działki nr 5/8. Natomiast aby znieść służebność, należy uzyskać zgodę właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości władnącej albo uzyskać stosowne orzeczenie Sądu. Na obecnym etapie postępowania upadłościowego, przed sprzedażą nieruchomości, o której to sprzedaży mowa w pkt. 2 komunikatu, Syndyk uznaje za niecelowe prowadzenie tego rodzaju postępowań, zwłaszcza że mogą się one okazać zbędne.

Reasumując wszystkie działania syndyka podejmowane w stosunku do nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 są zgodne z prawem, zasadami współżycia społecznego i służą interesowi masy upadłości, ogółu wierzycieli i samej Spółdzielni. Syndyk w kolejnych komunikatach informuje o podejmowanych przez siebie działaniach i konsekwentnie realizuje plan polegający na likwidacji majątku Spółdzielni w sposób transparentny, w takim kształcie i w takim trybie, aby możliwe było zaspokojenie jak największej części, o ile nie wszystkich zobowiązań Spółdzielni i wyprowadzenie jej z zapaści, w której znalazła się przecież nie z winy syndyka.

Z poważaniem:


Syndyk
Krzysztof Góral

W sprawie nieprawidłowej i rażąco niekorzystnej propozycji podziału działki 5/15
dla mieszkańców budynku przy al. Jana Pawła II 20.

Mieszkańcy Jana Pawła II 20

ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w imieniu Zarządu
00-391 Warszawa
Wpłynęło dnia 2018-07-06
L. GZ. 4148

Warszawa, dnia 11 lipca 2018 r.
Pan Krzysztof Gołąb
Syndyk Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
Al. 3 Maja 12 00-391 Warszawa

W sprawie nieprawidłowej i rażąco niekorzystnej propozycji podziału działki 5/15
dla mieszkańców budynku przy al. Jana Pawła II 20.

My, niżej podpisani, właściciele mieszkań przy al. Jana Pawła II 20, Członkowie Śródmiejskiej Spółdzielni i Osiedla „Za Żelazną Bramą” jesteśmy oburzeni Pana dalszymi działaniami na szkodę mieszkańców budynku przy al. Jana Pawła II 20.

Już w piśmie z dn. 07.02. 2018 r. w punktach 5 i 9, a powtórzyliśmy w piśmie z dn. 08.02. 2018 r. w punkcie kontr-fakt 10, Mieszkańcy Jana Pawła II 20 zwracali się do Pana z prośbą, aby spółdzielnia zgłosiła podział działki 5/15 na dwie działki – jedną tylko bezpośrednio przynależną do Nas bo leżąca pod naszym budynkiem a drugą z oddzielnym parkingiem dla Jana Pawła 20.

W obu pismach pisaliśmy, że „Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych to mieszkańcy / właściciele mieszkań decydują o swoim majątku,” i prosiliśmy „NIC O NAS BEZ NAS !!” - Ale Syndyk umyślnie ignoruje prośby i wolę Mieszkańców Jana Pawła II 20, co narusza Nasz interes prawny!!!

Uzasadnienie: **FAKT:** na spotkaniu zwołanym przez Zarząd ŚSM w dn. 29.06.2018 r. na Grzybowskiej 9 dowiedzieliśmy się, że dn. 08.05.2018 r. Syndyk otrzymał już geodezyjny wstępny projekt podziału działki 5/15 wykonany przez Biuro Geodezji i Kastratu Urzędu m.st. Warszawy na Sandomierskiej 12. Projekt ten dostarczony został Zarządowi ŚSM w dn. 06.06.2018 r.,

Ale SYNDYK DOKONAŁ TEGO PODZIAŁU BEZ NAS (co narusza m.in. art.43 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) I BEZ NASZEGO PEŁNOMOCNIKA, A SPRAWA NABRAŁA DALESZEGO BIEGU BEZ NASZEJ AKCEPTACJI, tzn. Mieszkańców Jana Pawła II 20, których sprawa bezpośrednio dotyczy.

Działkę 5/17 przeznaczył Pan do obsługi budynku przy Grzybowskiej 9 i już teraz chce Pan przenieść na NASZĄ DZIAŁKĘ hipotekę z księgi wieczystej i długi Grzybowskiej 9, bo na działkę 5/7 Pan nie może !! To skandal !!!

Działkę 5/16 chce Pan korzystnie połączyć z planowaną działką 5/19 i przeznaczył Pan do sprzedaży. Ale to My teraz pokrywamy koszty użytkowania wieczystego gruntu i straty związane z użytkowaniem parkingów na tych działkach, ale pieniądze ze sprzedaży zasilają rachunek SYNDYKA. To ewidentne działania na szkodę mieszkańców budynku przy al. Jana Pawła II 20, ale na korzyść budynku przy Grzybowskiej 9?

Działkę 5/8 chce Pan korzystnie połączyć z planowaną działką 5/20 i przeznaczył Pan je do sprzedaży w pierwszej kolejności, ale to na Naszej działce wyznaczył Pan służebność przejścia i przejazdu do tej nieruchomości. Zgodnie z przepisami PPOŻ i wymaganiami dot. służebności przejścia i przejazdu droga powinna mieć szerokość od 3,5 m do maksymalnie 4,5 m, jednak Pan bezprawnie wyznaczył szerokość służebności na ponad 8 m !!! To tak niewiarygodna decyzja, że podejrzewamy oszustwo na Naszą szkodę!!! Czy to oznacza, że przyszłemu nabywcy sprezentował Pan część Naszego parkingu kosztem Naszym kosztem? Czy to oznacza, że przyszłemu nabywcy sprezentował Pan opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu Naszym kosztem? Przecież to My, zgodnie z Pana chytrym planem, będziemy pokrywać koszty użytkowania wieczystego gruntu. To My będziemy pokrywać straty związane z użytkowaniem tego parkingu, a przez Pana działania w końcu zostaną nam zabrane miejsca postojowe od Twardej 16a i Twardej

W sprawie nieprawidłowej i rażąco niekorzystnej propozycji podziału działki 5/15,
dla mieszkańców budynku przy al. Jana Pawła II 20.

18 przez nowego właściciela. Dla kogo Pan przeznaczył działkę 5/8? W czyim interesie Pan działa? Bo na pewno na szkodę mieszkańców budynku przy al. Jana Pawła II 20.

Mimo napiętej sytuacji związanej z opłatą za użytkowanie wieczyste gruntu za który mieszkańcy budynku przy al. Jana Pawła II 20 nie powinni płacić, odstąpiliśmy od blokowania parkingu przy Grzybowskiej 9 w nadziei, że zaprzestanie Pan podejmowania decyzji Nas krzywdzących, jednak działania na Naszą szkodę nasilają się. Wykazaliśmy aż nadto dobrej woli.

W związku z tym ŻADAMY aby wszystkie decyzje Nas dotyczące następowały, zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, po konsultacjach z mieszkańcami budynku przy al. Jana Pawła II 20. Takie żądanie kierujemy w każdym naszym piśmie do Pana ale ZA KAŻDYM RAZEM NAS PAN IGNORUJE !!!

W związku z tym i zgodnie z wolą mieszkańców budynku przy al. Jana Pawła II 20 ŻADAMY następującego podziału działek:

1. 5/17 - bez sprzeciwu, oddamy Grzybowskiej 9 ale po zwrocie mieszkańcom budynku przy al. Jana Pawła II 20 poniesionych kosztów utrzymania działki (użytkowanie wieczyste gruntu i, straty wygenerowane przez parking)
2. 5/19 o powierzchni 0,1200 ha - bez sprzeciwu, oddamy działce 5/16 ale po zwrocie mieszkańcom budynku przy al. Jana Pawła II 20 poniesionych kosztów utrzymania działki (użytkowanie wieczyste gruntu i straty wygenerowane przez parking)
3. 5/20 o powierzchni 0,0377 ha - bez sprzeciwu, oddamy działce 5/8 ale po zwrocie mieszkańcom budynku przy al. Jana Pawła II 20 poniesionych kosztów utrzymania działki (użytkowanie wieczyste gruntu i straty wygenerowane przez parking). W tym przypadku - ŻADAMY też zwrócenia się do sądu o wycofanie z działki 5/18 służebności przejazdu i przechodu dla Twardej 16a - przecież od drugiej strony na działce 65 jest już droga i na brzegu działki 5/7 bez okradania mieszkańców z ich własności, można z łatwością ustanowić służebność przejazdu i przechodu dla Twardej 16a !!!
4. działka 5/18 o powierzchni 0,4955 ha jest naszym zdaniem za duża w stosunku do potrzeb mieszkańców Jana Pawła II 20 i należy ją podzielić na dwie działki:
 - 5/18 o powierzchni około 0,3480 ha dla bloku Jana Pawła II 20 - w naszym budynku mieszka bardzo dużo starszych osób, które nie posiadają samochodów ze względu na swój wiek, stan zdrowia oraz niezamożność - dlatego obciążanie ich koniecznością opłacania za użytkowanie wieczyste miejsc parkingowych jest NIEMORALNE i SPRZECZNE Z ZASADAMI ŻYCIA SPOŁECZNEGO !!!
 - z 5/18 należy wyłączyć działkę 5/21 o powierzchni około 0,1475 ha na własność ŚSM ale z wyłącznym przeznaczeniem jako odrębny parking dla budynku przy Jana Pawła II 20, oczywiście bez służebności przejazdu i przechodu dla Twardej 16a. Tak od lat praktykuje się w innych „normalnych” spółdzielniach warszawskich - parking powinien rządzić się własnymi prawami, samofinansować i sam decydować o swoim losie, ale ŻADAMY wycofania z naszej działki służebności przejazdu i przechodu dla Twardej 16a !!!

Prosimy o podanie odpowiedzi na każdy punkt i pytanie osobno. Apelujemy do działań zgodnych z prawem oraz zaprzestania działań na szkodę mieszkańców budynku przy al. Jana Pawła II 20. Do tej pory permanentnie Nas Pan ignoruje albo się Pan Nas boi, bo nie chce Pan rozmawiać z Naszym Pełnomocnikiem !!

PONOWNIE ŻADAMY, ŻEBY NASZE SPRAWY BYŁY ROZSTRZYGANE ZAWSZE Z NASZYM UDZIAŁEM A NIE NASZYM KOSZTEM !!!

Oczekujemy na Pana odpowiedź, na WSZYSTKIE Nasze pytania wskazane w niniejszym piśmie, w terminie 7 dni. Żadamy o skierowanie odpowiedzi bezpośrednio do naszego pełnomocnika, radcy prawnego Michała Szezepanka.

Z poważaniem, niżej podpisani, mieszkańcy Jana Pawła II 20



PROGEO Sp. z o.o.

ul. Fehla 10, 00-372 Warszawa
tel./faks (0-22) 820 16 00, tel. kom. 0 001 34 85 14
e-mail: pracownia@proggeo.com.pl

Reg. zakt. 12091
NIP: 525-021-23-80
REG. 0000104295

WSTĘPNY PROJEKT PODZIAŁU

(dla celów użytkowania spedy Kanarwanowa Zabudów
oraz Przeciekła m.st. Warszawy na podział nieruchomości)
części nieruchomości KW WA4M/00441910/0

stanowiącej dz. 5/15 z obr. 5-03-06 położonej przy Al. Jana Pawła II 20
w Warszawie, Dzielnicy Śródmieście
skala 1:500

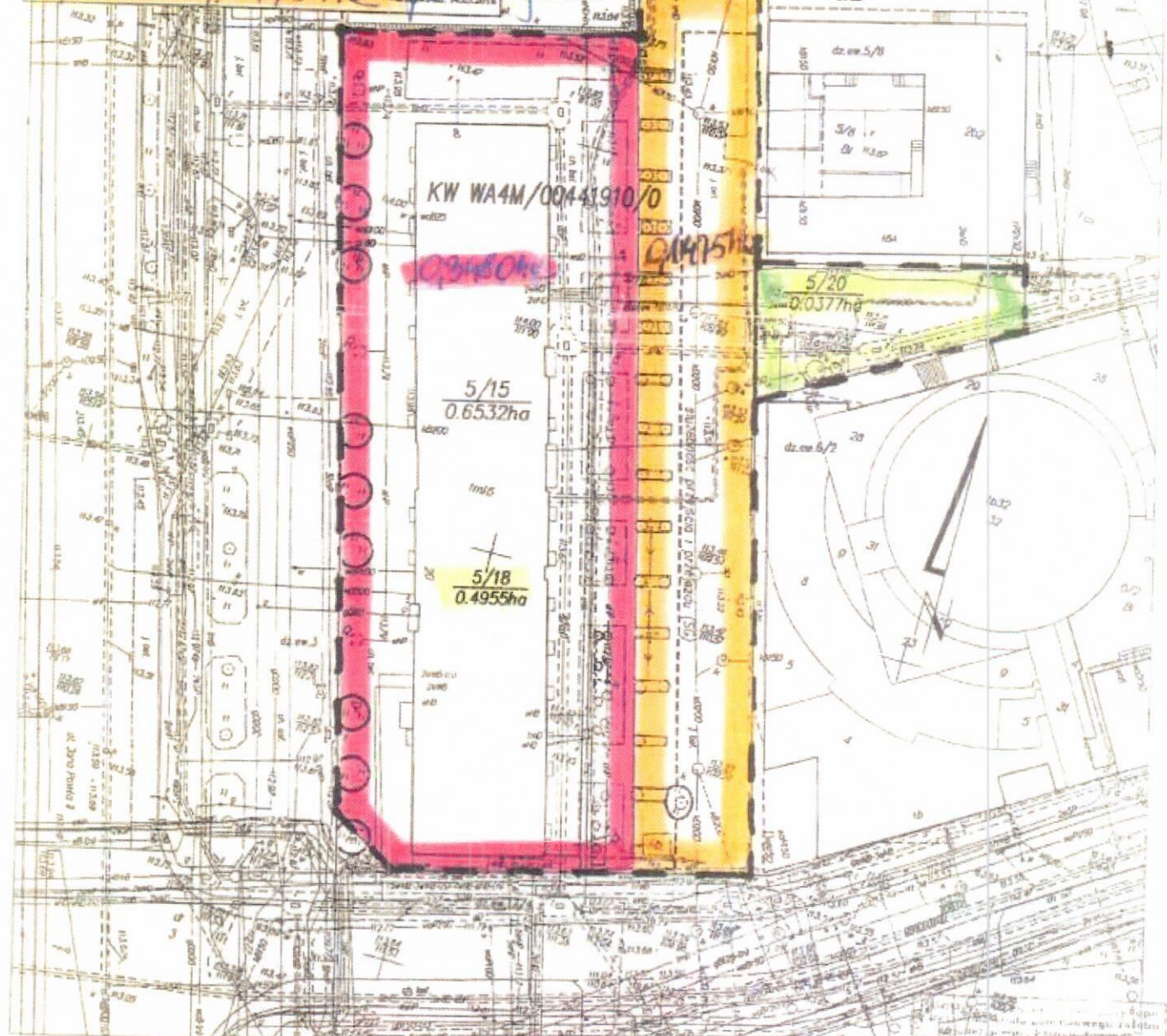
UWAGI

- działka 5/18 przeznaczona jest pod zabudowę budynku położonego przy Al. Jana Pawła II 20 i zostanie wydzielona z nieruchomości w trybie art 95 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t. nierzeczności od ustaleń planu miejscowego a w przypadku braku planu miejscowego od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego)
- działka 5/19 przeznaczona do połączenia z działką 5/16
- działka 5/20 przeznaczona do połączenia z działką 5/16

proponowany sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla projektowanego działek:
- dostępu do drogi publicznej dla działki 5/18 bezpośrednio do Al. Jana Pawła II i ul. Twardej
- dostępu do drogi publicznej dla działki 5/19 przez działkę 5/16 po kółko połączeniowe
- dostępu do drogi publicznej dla działki 5/20 przez składowe przejście i przejście (SG)
zgodnie z Mapą sytuacyjną nieruchomości KW WA4M/00441910/0 z projektowanym
podziałem dla celów sądowych (KRS4-5.03.06-292/10) oraz Wyrokiem Europejskim w sprawie
Kazimierz Polak z dnia 22.04.2013r. Sądu Okręgowego w Warszawie II Wydział
Cywilny - Sygn. akt II C 143/07

5/18 -> 0,4955 ha
5/19 -> 0,8480 ha
5/20 -> 0,1475 ha

blok
punkt 1



Opracowano systemem GEO-MAP. Skala 1:500. Wydrukowało: Leszek Legel dn.: 2018.05.08 godz. 10:47:53. Str. 1/1
Sporządził: Urząd m.st. Warszawy Biuro Geodezji i Katastru 02-567 Warszawa ul. Sandomieńska 12

Zgodnie z art. 48a ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 1629 ze zm.) kln wykorzystując
materiały zasobu bez wymaganej licencji lub nieopodpisane z warunkami licencji lub udostępnione w wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim,
podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnianie tych materiałów.

mapa zastawiona
data wydania 08 MAJ 2018
08 MAJ 2018
Leszek Legel
Podpisany
Urząd Geodezji i Katastru

Mieszkańcy budynku Aleja Jana Pawła II 20

Warszawa dn 29.07/2018

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w upadłości likwidacyjnej
Aleja 3 Maja 12, 00-391 Warszawa
Wpłynęło dnia: 2018-07-30
L.dz. 4423

Krzysztof Gołąb Syndyk Masy Upadłości
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej
Aleja 3-go Maja 12, 00-391 Warszawa

Dotyczy : działki nr 5/18 .

My niżej podpisani mieszkańcy budynku Aleja Jana Pawła II 20 zwracamy się do Pana o utrzymanie w mocy obecnego **podziału działki 5/15** , a szczególnie interesuje nas **obszar działki 5/18 /powierzchnia 4.955m2/** na której znajduje się nasz budynek. Chcemy żeby na naszej działce pozostała droga dojazdowa do drogi publicznej oraz usytuowane wzdłuż niej parkingi, jesteśmy stanowczo przeciwni propozycji zmniejszenia powierzchni naszej działki do powierzchni 3.500m2. Kwestionujemy też propozycję wyzbycia przez nas drogi dojazdowej i parkingu. W tym miejscu ,że zmniejszenie działki ma niewielki wpływ na obniżenie płaconych przez nas czynszów tj : różnica w opłatach miesięcznych wynosi dla mieszkań o powierzchni 39,5m2 – 35,75 PLN , a dla mieszkań o powierzchni 27,5m2 – 24.83PLN /wieczyste użytkowanie gruntu/, a jednocześnie pozostawienie na działce 5/18 drogi dojazdowej i parkingów podnosi znacznie wartość rynkową tak naszej działki jak i naszych mieszkań .Dodatkowo pozbawienie nas miejsc parkingowych na działce 5/18 jest krzywdzące dla tych mieszkańców którzy teraz z nich korzystają. Przypominamy też ,że Prawo Spółdzielcze obliuguje Zarząd przy wydzielaniu działki dla budynku mieszkalnego do dbałości o interesy wszystkich mieszkańców bez dzielenia ich na różne grupy. Starsi mieszkańcy naszego bloku pamiętają ,że to oni byli inspiratorami powstania parkingu na naszej działce, własnymi rękami budowali stanowiska postojowe, przeprowadzali zbiórki pieniędzy na zakup szlabanu i budki oraz pełnili dyżury. Podejmowali te działania nie tylko dla siebie ale z myślą o swoich krewnych, dzieciach i wnukach. Na zakończenie chcemy zauważyć ,że działkę 5/18 traktujemy jako działkę docelową dla naszego budynku, a wydzielenie jej oceniamy jako kolejny krok na drodze do przekształcenia praw do naszych lokali z własności spółdzielczej w własność wyodrębnioną.

Liczymy też na to, że wydzielenie **działki 5/18** dla naszego budynku zwolni nas z wnoszenia wysokich i krzywdzących nas opłat za wieczyste użytkowanie gruntu na działkach **5/16, 5/ 17, 5/19 i 5/20** i to właśnie będzie krokiem normalizującym i obniżającym znacznie nasze czynsze. Zdajemy sobie też sprawę, że wyzbycie się drogi dojazdowej położonej na naszej działce na rzecz działki inwestycyjnej powstałej ze scalenia **działek 5/8, 5/19 i 5/20** ma negatywne skutki nie tylko dla nas ale i dla całej spółdzielni i dlatego jeszcze raz opowiadamy się stanowczo za pozostawieniem w/w drogi na naszej działce.

Podpisy mieszkańców budynku Aleja Jana Pawła II 20
