

Warszawa, dn. 01.09.2020 r.

**Zarząd Dzielnicy Praga-Północ**  
**m. st. Warszawy**  
**ul. ks. Ignacego Kłopotowskiego 15**  
**03-748 Warszawa**

Urząd m. st. Warszawy  
WYDZIAŁ OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW  
dla Dzielnicy Praga-Północ

2020 -09- 08  
WPLYNĘŁO

L. dz. .... Podpis .....

Urząd m. st. Warszawy  
WYDZIAŁ OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW  
dla Dzielnicy Praga-Północ

2020 -09- 09  
NG/MB/01 - 01886 /W/20  
WPLYNĘŁO

L. dz. .... Podpis .....

Dotyczy: umowy dzierżawy nr PRN-7GN-B/II/4/1/37/2020/304 z dnia 28.07.2020 r.

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga” wnosi o rozwiązanie umowy dzierżawy nr PRN-7GN-B/II/4/1/37/2020/304 z dnia 28.07.2020 r. zawartej pomiędzy m.st. Warszawa a spółką akcyjną Wilczyński Invest S. A. (dalej jako Spółka), na mocy której Zarząd Dzielnicy Praga-Północ udostępnił ww. Spółce do korzystania grunt położony w Warszawie przy ul. Łochowskiej, oznaczony w ewidencji gruntów jako działka nr 42/3 z obrębem 4-14-04, o łącznej powierzchni 735 m<sup>2</sup>.

Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” oświadcza, że następstwem zawarcia przedmiotowej umowy są działania dzierżawcy, które:

1. naruszają prawo posiadania gruntów przez RSM „Praga”,
2. powodują ryzyka dla życia, zdrowia i mienia mieszkańców.

Zwracamy również uwagę, że teren zajęty (wygrodzony) przez Spółkę obejmuje nie tylko część działki 42/3, ale również część działki 42/2 – według stanu na dzień 19 sierpnia 2020 r.

RSM „Praga” zdecydowanie wyraża sprzeciw odnośnie przyjętemu przez m. st. Warszawa i Spółkę w ww. umowie dojazdu do placu budowy. Dojazd i obsługa placu budowy zostały poprowadzone od ul. Łochowskiej, wąskim przejazdem wzdłuż zachodniej strony budynku Łochowska 34, bezpośrednio przed jedynym wyjściem z budynku i dalej przez teren boiska sportowego. Wspomniany przejazd od ul. Łochowskiej nie spełnia jakichkolwiek wymogów, aby przyjąć ruch pojazdów ciężarowych i ciężkiego sprzętu budowlanego. Przejazd tuż przed klatką schodową, przez boisko i uczęszczany pieszy szlak komunikacyjny, wykorzystywany przez mieszkańców całej okolicy i prowadzący do linii tramwajowej w ulicy Kawęczyńskiej jest rozwiązaniem wręcz kuriozalnym. Sprzeciw Spółdzielni i mieszkańców wynika oczywiście ze świadomości zagrożenia, jakie powodować będzie przejazd ciężkich pojazdów budowlanych przez tereny ruchu pieszego i boiska, po których poruszają się dzieci, matki z wózkami, czy też osoby starsze. Do tego dochodzi hałas i zanieczyszczenie powietrza. To sytuacja skrajnie niebezpieczna i niedopuszczalna. Alarmujemy, gdyż mieszkańcy osiedla, a szczególnie budynku Łochowska 34 zostają ww. umową postawieni w sytuacji bezpośredniego zagrożenia zdrowia i utraty mienia. Nie może być tak, że powstawanie nowych

obiektów w sąsiedztwie powoduje utrudnienia lub ogranicza dotychczasowe możliwości korzystania z nieruchomości wchodzących w skład naszego osiedla, a przede wszystkim stwarza wspomniane zagrożenia. Zwracamy uwagę na fakt, że przejazd do budowy poprowadzony został przez ciągi piesze, trawnik, boisko – teren, który jest zagospodarowany i utrzymywany przez RSM „Praga” ze środków Spółdzielni i jej mieszkańców, otwarty dla wszystkich, nie tylko spółdzielców. Otwartość gruntów będących we władaniu RSM „Praga” nie oznacza, że tereny takie można wykorzystywać w sposób dowolny i bez zgody Spółdzielni. Wytyczenie drogi dojazdowej po trawniku i boisku sportowym doprowadzi do ich zniszczenia, uniemożliwi korzystanie z nich zgodnie z przeznaczeniem, a także będzie stanowiło bezpośrednie zagrożenie życia i zdrowia osób korzystających z boiska sportowego, w tym dzieci i młodzieży.

Wskazujemy, że zaplanowana droga dojazdowa ma przebiegać przez teren, w którym w ziemi została umiejscowiona sieć gazowa, ciepłownicza, wodna, kanalizacyjna i elektroenergetyczna. Przejeżdżanie ciężarówek i ciężkiego sprzętu budowlanego nad ww. urządzeniami podziemnymi może spowodować ich uszkodzenie oraz w efekcie katastrofę budowlaną. W żaden sposób nie zbadano stanu i stopnia zagęszczenia gruntu oraz wpływu projektowanego nacisku na istniejące instalacje. Szczególne ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej jest związane z umiejscowieniem sieci gazowych o średnicach (D100 i 150) pod zaplanowaną drogą dojazdową.

Umiejscowienie drogi dojazdowej do terenu budowy bezpośrednio wzdłuż budynku Łochowska 34 i tuż przy wyjściu z jedynej klatki schodowej, w ciągu pieszo – jezdnym, przez trawnik i boisko sportowe oraz nad sieciami infrastruktury przesyłowej, powoduje naruszenie uzasadnionych interesów osób trzecich, tj. mieszkańców budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Łochowskiej 34 w Warszawie oraz RSM „Praga”, a także bezpośrednio narusza warunki bezpieczeństwa ludzi przy wykonywaniu robót budowlanych. **Mieszkańcy budynku Łochowska 34 będą wychodzili z klatki schodowej bezpośrednio pod koła ciężarówek wiozących materiały budowlane na teren budowy, czy ciężkiego sprzętu budowlanego (koparki, spychacze, dźwigi itp.). Podobnie osoby korzystające z boiska sportowego, szczególnie dzieci i młodzież będą narażone na potrącenie czy przejechanie przez ciężarówkę czy ciężki sprzęt budowlany.**

Ponadto bezpośrednia bliskość drogi dojazdowej będzie powodowała przenoszenie drgań wytwarzanych przez przejeżdżające ciężarówki oraz ciężki sprzęt budowlany na budynek Łochowska 34 i jego fundamenty. Powoduje to zagrożenie, że ponad 40 letnie mury i fundamenty budynku Łochowska 34 mogą nie wytrzymać drgań i dojdzie do katastrofy budowlanej. Tym bardziej, że ani Spółka, ani Prezydent m. st. Warszawy nie zlecili sporządzenia ekspertyzy wykazującej, czy drgania wytwarzane przez przejeżdżające ciężarówki oraz ciężki sprzęt budowlany nie spowodują zagrożenia dla konstrukcji budynku Łochowska 34. Wynika z tego, że występuje naruszenie warunków bezpieczeństwa mienia, tj. budynku Łochowska 34 przy wykonywaniu robót budowlanych.

Ponadto informujemy, że na etapie prowadzonych przez Urząd Dzielnicy postępowań administracyjnych z wniosku spółki Wilczyński Invest S.A. o uzyskanie warunków zabudowy i pozwolenia na budowę, przedstawiciele RSM „Praga” prowadzili rozmowy ze Spółką dotyczące planowanej obsługi komunikacyjnej placu budowy. Na spotkaniu z przedstawicielem Spółki kierownictwo Administracji Osiedla „Kijowska” RSM „Praga” i mieszkańcy budynku Łochowska 34 kategorycznie odrzucili propozycje poprowadzenia ruchu wzdłuż ww. budynku. Przedstawiciele Spółdzielni wyraźnie proponowali Spółce poszukiwania innej, bezpiecznej dla mieszkańców budynku Łochowska 34 drogi dojazdu do budowy, w tym wskazywano zorganizowanie przejazdu od ul. Siedleckiej.

RSM „Praga” postrzega powyższą sytuację jako naruszenie posiadania, naruszenie zasad współżycia społecznego i w związku z powyższym powzięte zostaną wszelkie środki prawne związane z ochroną posiadania, w tym skierowanie sprawy na drogę sądową. RSM „Praga” oponuje wobec postępowania Miasta Stołecznego Warszawy polegającego na zawarciu umowy, w której z jednej strony ograniczone zostało władztwo faktyczne RSM „Praga” gruntu, którego umowa dotyczy, przy jednoczesnym wykorzystywaniu sytuacji, w której RSM „Praga” z tytułu owego władania może być pociągnięta do odpowiedzialności za szkody wyrządzone na tym gruncie osobom trzecim. Niezależnie od tego, że każdy przypadek roszczenia zgłoszonego wobec RSM „Praga” przez osobę trzecią, która dozna szkody na skutek działań prowadzonych przez Spółkę na przedmiotowym gruncie, RSM „Praga” kierować będzie do Miasta Stołecznego Warszawy fakt, że Miasto Stołeczne Warszawa zezwala na powstanie tak niebezpiecznej dla życia i zdrowia mieszkańców sytuacji narusza zasady współżycia społecznego.

Nadmieniamy, że zgodnie z § 8 ust. 3 ww. umowy nr PRN-7GN-B/II/4/1/37/2020/304 z dnia 28.07.2020 r. *„umowa może zostać rozwiązana z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia (...) w przypadku istnienia zgłoszonych przez osoby trzecie roszczeń dotyczących dzierżawionej nieruchomości, powzięcia wiadomości o toczących się postępowaniach sądowych, administracyjnych, sądowno-administracyjnych dotyczących dzierżawionej nieruchomości lub konieczności realizacji orzeczenia dotyczącego zgłoszonych roszczeń”*.

Uważamy, że w związku z powyższym nie powinno dojść do zawarcia ww. umowy, bowiem Zarząd Dzielnicy Praga-Północ m. st. Warszawy doskonale wie o roszczeniach Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”, w tym toczącej się przed Sądem od 9 lat sprawie z pozwu Spółdzielni o użytkowanie wieczyste. Tym niemniej przypominamy, że RSM „Praga” posiada roszczenie o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości objętej ww. umową dzierżawy. W ewidencji gruntów i budynków RSM „Praga” wykazana jest jako władająca działkami o numerach 42/3 i 42/2. Roszczenie oparte jest m. in. o decyzje administracyjne wydane na początku lat 70-tych ubiegłego stulecia dla przedmiotowego terenu, tj. decyzję o lokalizacji szczegółowej nr 629/71 z dn. 15.04.1971 r. i decyzję nr GKM-V-

Rej.IV/47/71 wstępna (GKM-V-6223/246/71) z dn. 21.12.1971 r. o ustanowieniu użytkowania wieczystego na rzecz RSM „Praga”.

W połowie lat 90-tych Zarząd RSM „Praga” wystąpił do Zarządu Dzielnicy Praga Północ Gminy Warszawa Centrum ul. ks. I. Kłopotowskiego 15 w dniu 29.12.1995 r. z pismem nr ER/54/48/95 ze stosownymi roszczeniami o zawarcie aktów notarialnych przekazania w wieczyste użytkowanie gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni zgodnie z ustawą z dnia 10 czerwca 1994 r. zmieniającą ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz niektóre inne ustawy (Dz. U. nr 84/94 poz. 384 z późn. zm.) oraz w oparciu o przepisy §§ 5 i 6 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16.03.1993 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu (Dz. U. nr 23/93 poz. 97 z późn. zm.). Pomimo, że przepisy, na które we wniosku Spółdzielnia się powołała, obecnie nie obowiązują, to wniosek, w części nie rozpatrzonej, w dalszym ciągu jest ważny.

Ponadto, jak wspomniano, nieruchomość ta objęta jest postępowaniem sądowym prowadzonym przed Sądem Okręgowym dla Warszawy Pragi w Warszawie I Wydział Cywilny o zobowiązanie M. St. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz RSM „Praga” prawa użytkowania wieczystego dla przedmiotowej nieruchomości. Sprawa prowadzona jest pod sygn. akt I C 724/11.

Powyższe stanowi podstawę do twierdzenia, że RSM „Praga” przysługuje ekspektatywa maksymalnie ukształtowana prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 208 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.), którą chroni Konstytucja.

W związku z powyższym żądamy rozwiązania ww. umowy dzierżawy.

Z poważaniem

Zastępca Prezesa Zarządu  
ds. Eksploatacyjno-Technicznych  
  
mgr inż. Agnieszka Haponiuk

  
PREZES ZARZĄDU  
Andrzej Półniczny

Do wiadomości:

1. Rada Dzielnicy Praga-Północ m. st. Warszawy
2. Rada Nadzorcza RSM „Praga”
3. Rada Osiedla „Kijowska” RSM „Praga”
4. Kierownik Administracji Osiedla „Kijowska” RSM „Praga”

