

Warszawiak na Swoim

Warszawiak na Swoim (WnS)-

Krótką historią w kupu mieszkań w Warszawie

Sprzedaż mieszkań komunalnych zapoczątkował Edward Gierek w latach 70. W 1977 r. po uwzględnieniu stopnia zużycia za lokal 37 m² na Grochowie płacono ok. siedmiu miesięcznych pensji. *czytaj na str.2*

Stan techniczny budynków komunalnych m.st. Warszawa

Miasto Stołeczne Warszawa jest właścicielem 1895 budynków, z czego tylko 121 jest w stanie dobrym, a 338 w stanie złym. *czytaj na str.3*

Czy jesteśmy bezpieczni w Warszawie?

Najbezpieczniejszym miastem Europy jest szwajcarska Bazylea. Warszawa znalazła się na 71. miejscu *czytaj s.4*

Społeczny Rzecznik Praw Lokatora

Lokatorzy nie posiadają żadnego prawnego przedstawiciela. Np. w takich sprawach jak reprivatyzacja nie są stroną w sprawie. Nie mają na nic wpływu - na wysokość czynszu, na remonty, na nic. Skazani są na urzędniczą łaskę. **Warszawiak na Swoim** działa na rzecz powołania Społecznego Rzecznika Praw Lokatora co rozwiązałoby wiele problemów lokatorów, szczególnie tych gorzej sytuowanych.

Śródmieście, Ewa Kościuch-Manandhar
V-ce Prezes „Warszawiak na Swoim”

Przewodnicząca KDS przy BPL tel. 501 729 909

Koniec użytkowanie wieczystego

Użytkowanie wieczyste od lat pozostaje jednym z ostatnich reliktów PRL.

Na mocy ustawy z dniem 1 stycznia 2019 r. użytkowanie wieczyste na gruntach pod budynkami mieszkalnymi (oraz budynkami służebnymi, czyli pod garażami, piwnicami,

strychami, dojazdami, magazynami itp.) odchodzi w przeszłość. Od tego dnia dotychczasowy użytkownik wieczysty stanie się właścicielem gruntu. Przez następne 20 lat każdy właściciel takiego gruntu będzie uiszczał opłatę w wysokości dotychczasowej wysokości użytkowania wieczystego. Ale UWAGA – opłata ta nie będzie mogła zostać zaktualizowana, czyli powiększona. Po 20 latach znika i to obciążenie. Jeżeli jednak dotychczasowy użytkownik wieczysty zapłaci całą kwotę za jednym razem, może liczyć na bonifikatę. Jeżeli grunt należał do Skarbu Państwa, to ta bonifikata wyniesie w pierwszym roku 60% a potem będzie systematycznie maleć. Dla przykładu – jeżeli ktoś płaci obecnie opłatę za użytkowanie wieczyste w wysokości 400 zł rocznie, to jeszcze przez 20 lat będzie musiał płacić po 400 zł rocznie. Jeżeli natomiast zapłaci całą kwotę już pierwszego roku, to zapłaci łącznie 3200 zł i już nie będzie miał żadnych zobowiązań z tego tytułu.

W przypadku samorządu ustawa pozwala samemu samorządowi wybrać wysokość bonifikaty. W skrajnym przypadku samorząd może bonifikaty nie udzielić w ogóle. Jako Doradca Rządu przygotowałem razem z prezesem WnS, Posłem Pawłem Lisieckim uchwałę w sprawie bonifikat w Warszawie – zakłada ona bonifikatę w wysokości 98% - a w przypadku użytkowania dłużej niż 50 lat – w wysokości 99%.

Białoleka, Dr nauk prawnych Wiktor Klimiuk
Sekretarz Zarządu WnS

Użytkowanie wieczyste we własność – zaświadczenie przekształceniowe.

Po 1 stycznia 2019 roku zniknie użytkowanie wieczyste gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi, na przykład, blokami i domami jednorodzinnymi. Z mocy prawa każdy korzystający z użytkowania wieczystego stanie się właścicielem działki, pod warunkiem, że jest ona wykorzystana na cele mieszkalne. Stanie się to automatycznie, od użytkowników nie jest wymagana żadna zgoda. *C.d. str.2*

Zaświadczenie przekształceniowe

Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane „zaświadczeniem”, wydawane przez:

- Starostę w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa,
- Prezydenta m. st. Warszawy, w przypadku gruntów stanowiących własność m. st. Warszawy.

Wydawane jest jedno zaświadczenie dla nieruchomości, a nie dla poszczególnych współużytkowników wieczystych.

Termin na wydanie zaświadczenia – właściwy organ wydaje zaświadczenia z urzędu nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo na wniosek właściciela w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku.

Elementy zaświadczenia przekształceniowego

1. Na podstawie art. 4 ust. 1-4 ustawy ... potwierdzam, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr ... , objętej księgą wieczystą ..., jako nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, przekształciło się w prawo własności z dniem 1 stycznia 2019 r. Z nieruchomości tej zostały wydzielone następujące lokale
 - Lokal nr 1 – księga wieczysta
 - Lokal nr 2 – księga wieczysta ... itd.,
2. Jednocześnie informuję o obowiązku wnoszenia przez 20 lat poczynszu od 2019 r. rocznej opłaty przekształceniowej, która wynosi w odniesieniu do:
 - Udziału związanego z lokalem nr 1 –
 - Udziału związanego z lokalem nr 2 – ... itd.,

3. Właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej oraz liczby lat do upływu okresu.
4. Jeżeli właściciel (współwłaściciel) nieruchomości nie zgadza się z zawartą w zaświadczeniu informacją o wysokości i okresie wnoszenia opłaty, może złożyć do właściwego organu, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia zaświadczenia, wniosek o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia tej opłaty w drodze decyzji.

Wnosząc jednorazowo opłatę przekształceniową można otrzymać stosowną bonifikatę na gruntach Skarbu Państwa. O wysokości bonifikaty na gruntach samorządowych zadecydują same samorządy.

„Warszawiak na Swoim” będzie zabiegał o najkorzystniejsze bonifikaty przy przekształceniu gruntów warszawskiego samorządu.

Praga Południe, Zbigniew Zalas
Członek Stowarzyszenia „Warszawiak na Swoim”

Warszawiak na Swoim (WnS) -

Krótką historią w kupu mieszkań w Warszawie

Sprzedaż mieszkań komunalnych zapoczątkowano w latach 70 XX wieku. W 1977 r. po uwzględnieniu stopnia zużycia za lokal 37 m² na Grochowie płacono ok. siedmiu miesięcznych pensji.

Po zmianie ustroju 1995 roku Rada Gminy Warszawa Centrum uchwaliła sprzedaż mieszkań z

80% zniżką. Koszt 37m² w 1997 r. wynosił ok. 8 średnich pensji.

W 2004 roku za prezydentury Lecha Kaczyńskiego obowiązywała bonifikata 80% dla najemców z 5 letnim stażem i 90% ze stażem powyżej 10 lat. W 2006 roku ze lokal jak powyżej ze zniżką 90% płacono ok. pięciu pensji, a w 2011r. ok. ośmiu.

W grudniu 2011r. Rada Warszawy zmieniła zasady wprowadzając 50% bonifikatę przy dziesięcioletnim najmie, powiększając ją o 1% za każdy rok najmu powyżej 20 lat. Maksymalnie bonifikata wynosiła 70%. Ustawą wprowadzono szereg dyskryminujących ograniczeń np. dla najemców, którzy otrzymywali dodatek mieszkaniowy, mieli obniżony czynsz z tytułu niskich dochodów gospodarstwa domowego, mieli umorzone należności za zaległości czynszowe itp..

Członkowie WnS złożyli pozwy, apelowali do Rzecznik Praw Obywatelskich doprowadzając do zaskarżenia uchwały przez RPO. We wrześniu 2013 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny uchylił częściowo kontrowersyjne przepisy. Apelacja do NSA przynosi w 2014 roku uchylenie kolejnych zapisów.

Miasto wstrzymało sprzedaż, prezydent Olszewski twierdził, iż wydawanie indywidualnych decyzji jest awykonalne. Utrzymał takie stanowisko nawet po zmianie zapisu ustawy zezwalającego na stosowanie bonifikat generalnych.

Miasto łamiąc KPA nie rozpatrzyło wielu prawidłowo złożonych wniosków wykupowych, wbrew wyrokom sądowym. Nie sprzedało lokali tym którym odmawiało sprzedaży z naruszeniem prawa, a nawet nie wykonało kilku wyroków WSA korzystnych dla najemców.

W 2013 WnS współtworzył projekt uchwały odrzuconej przez Radę Warszawy głosami PO.

Z inicjatywy Prezesa WnS **Pawła Lisieckiego** powstaje projekt uchwały obywatelskiej pod którym zebraliśmy ok. 7 000 podpisów. Niestety za mało. Aby wzmocnić nasze działania w 2016r. WnS

był inicjatorem powołania Komisji Dialogu Społecznego (KDS) ds. "Zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu lokatorów", która, po uzgodnieniu z Miastem opracowała nowy projekt uchwały wykupowej.

Projekt ten, pomimo obietnic włodarzy Miasta nie trafił pod obrady Rady Miasta. W grudniu 2017r. uchwalono Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2018-2022 który zakłada sprzedaż nie więcej niż **stu lokali** rocznie w skali całej Warszawy!

Działając w ramach KDS doprowadziliśmy do obligatoryjnej analizy ekonomicznej opłacalności sprzedaży mieszkań komunalnych oraz do audytu systemu zarządzania w warszawskim ZGN. Jesteśmy pewni, iż pozwoli to wykazać ekonomiczną zasadność naszych dążeń, a także poprzez zmiany w ZGN, finansować budownictwo nowych mieszkań komunalnych (z naszych analiz wynika iż ZGN marnuje ok. 200 mln zł rocznie).

Śródmieście, **Ewa Kościuch-Manandhar**
V-ce Prezes WnS; Przewodnicząca KDS przy BPL
tel. 501 729 909
Praga Południe, **Rafał Kulisiewicz**
oraz

Stan techniczny budynków komunalnych m.st. Warszawa

Miasto Stołeczne Warszawa jest właścicielem 1895 budynków, z czego tylko 121 jest w stanie dobrym, a 338 w stanie złym. Procentowo najwięcej takich budynków znajduje się w dzielnicy Białołęka, bo na 48 aż 20 jest w stanie złym. Budynki te pozbawione są w 68% instalacji centralnego ogrzewania, w 75% ciepłej wody i w 15% kanalizacji. Z 338 budynków, które są w złym stanie ponad połowa wyłączona jest już z eksploatacji a w pozostałych trwa proces opróżniania lokali. We władaniu miasta są 23 332 lokale komunalne, w których 3859 jest w stanie złym. Miasto posiada również 3851 lokali socjalnych gdzie tylko 144 lokale jest w stanie dobrym a 485 w stanie złym, reszta jest w stanie dostatecznym. Większość zasobu miasta stanowią budynki wybudowane przed rokiem 1990 są to były

mieszkania zakładowe lub kwaterunkowe. Można pokusić się o stwierdzenie, że miasto ich nie budowało a dostało w prezencie. Nie sposób nie zadać pytań: Dlaczego te budynki są w takim stanie, dlaczego przez lata nie były remontowane? Dlaczego stan techniczny budynków z tego samego okresu gdzie zarządzają wspólnoty mieszkaniowe są w dobrym stanie? Dlaczego miasto wstrzymało wykup i nie pozwoliło mieszkańcom, aby zadbać o swoje domy, w których mieszkają niekiedy od 40 lat? Pytań jest wiele. Obecne władze miasta w swoim wieloletnim planie mieszkaniowym nadal nie przewidują sprzedaży mieszkań. Głównym argumentem jest to, że nie jest to uzasadnione ekonomicznie. Natomiast statystki i stan techniczny budynków w jakim się znajdują mówią zupełnie coś innego. Wszyscy teraz znają i powołują się na konstytucję więc ja również to zrobię i przytoczę art. 75 konstytucji, który mówi „*Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania*”.

Białołęka, **Zofia Suska**
V-ce Prezes „Warszawiak na Swoim”

Czy jesteśmy bezpieczni w Warszawie?

Najbezpieczniejszym miastem Europy jest szwajcarska Bazylea. Warszawa znalazła się na 71. miejscu rankingu Numbeo, który porównuje bezpieczeństwo i przestępczość w 338 miastach świata.

Chcemy żyć w bezpiecznym mieście. Ale co to naprawdę znaczy „bezpieczne miasto”?

Bezpieczeństwo – stan dający poczucie pewności i gwarancję jego zachowania oraz szanse na doskonalenie

„Bezpieczne miasto” to porządek publiczny i skuteczne ograniczanie przestępczości, organizacja ruchu prowadząca do zmniejszenia liczby wypadków drogowych, przeciwdziałanie przemocy nie tylko w szkołach i w czasie zgromadzeń, ale również w rodzinie. Do tego należy dodać

bezpieczeństwo mieszkaniowe, zdrowotne i sanitarno-epidemiologiczne, ale to również ochrona dorobku kulturowego i tożsamości narodowej. Można długo wymieniać. Niestety bezpieczeństwo nie jest nam dane raz na zawsze. Statystycznie, Warszawa to jedno z bezpieczniejszych miast w Polsce, czy pod każdym względem?

Szkoda, że np. stołeczna policja nie może pochwalić się dobrym wynikiem - w kategorii skuteczności plasuje się dopiero w czwartej dziesiątce polskich miast. Straż miejska - jej działania lub raczej ich częsty brak, czeka przynajmniej na lepszą organizację. Miasto dofinansowuje policję, wydaje znaczne środki na utrzymanie straży miejskiej, ale to nie wystarcza. W obecnej chwili, kiedy Warszawa się rozrasta, kiedy szybko przybywa ludzi w tym cudzoziemców, zarówno pracujących jak i turystów. Niestety bezpieczeństwo nie jest nam dane raz na zawsze. Jeżeli chcemy zachować status quo Miasto musi opracować systemu gotowości cywilnej, tak by sprostać każdej sytuacji kryzysowej. Warszawiacy nie wiedzą, jak należy się zachować i współdziałać w przypadku zagrożeń środowiskowych, klęski żywiołowej czy innych krytycznych sytuacjach.

Należy zwrócić uwagę, na Szwajcarię która od lat zajmuje najwyższe miejsca w rankingach bezpieczeństwa, jednocześnie ma również najlepiej zorganizowany system obrony cywilnej. Organizacja obrony cywilnej w stolicy to też sposób na poprawę bezpieczeństwa warszawiaków.

Ochota, Śródmieście, **Filip Frąckowiak**



Bibuła Warszawska

Kontakt do korespondencji:

Stowarzyszenie „Warszawiak na Swoim”

ul. Piękna 52 lok. 50; PL 00-672 Warszawa

Tel +48 501 729 909

mailto:wrarszawiaknaswoim@gmail.com

www.warszawiaknaswoim.cba.pl