



ISO 9001: 2000

ŚWIT

Rok założenia 1944

SPÓŁDZIELNIA INWALIDÓW "ŚWIT"
ul. Taśmowa 1, 02-677 Warszawa
e-mail: swit@swit.com.pl
www.swit.com.pl

Tel.: (+48 22) 330 58 00 Sekretariat
Tel.: (+48 22) 330 58 54 Sprzedaż
Tel.: (+48 22) 330 58 83 Sprzedaż
Fax (+48 22) 330 58 98

KOSMETYKI

CHEMIA GOSPODARCZA

ATOMIZERY

RÓZPYLACZE

TUBY

KONFEKCYJONOWANIE

USŁUGI

NIP: 525-000-21-32

Konto: 55 1020 1013 0000 0702 0002 5338 w PKO BP S.A. I/O Centrum Warszawa

Warszawa dnia 10.02.2010r

Kopia

Spółeczną Radę do Spraw Osób
Niepełnosprawnych m.st. w Warszawie
Biuro Polityki Społecznej
ul. Niecała 2
00-098 Warszawa

Szanowni Państwo

Zwracamy się do Państwa jako do ciała doradczego działającego przy Prezydencie m.st. Warszawy na podstawie Zarządzenia 1057/2007.

Prosimy o zapoznanie się z sprawą Spółdzielni Inwalidów Świt i udzielenie poparcia dla działań podejmowanych przez Spółdzielnię w celu utrzymania 450 miejsc pracy w tym 360 miejsc pracy dla osób niepełnosprawnych.

W marcu 2006 udzieliliście Państwo poparcia Stowarzyszeniu EKON które chciało wydzierżawić od miasta grunt na preferencyjnych zasadach, dzięki Państwa poparci Stowarzyszenie daje pracę wielu osobom niepełnosprawnym.

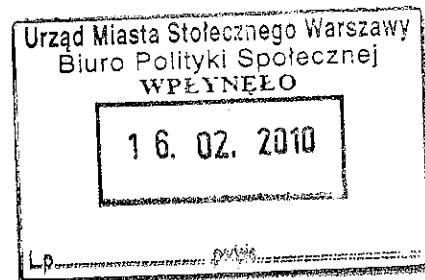
Spółdzielnia Inwalidów Świt nie oczekuje od m.st. Warszawy zawierania umów na preferencyjnych zasadach, Spółdzielnia Inwalidów Świt żąda jedynie od m.st. Warszawy przestrzegania prawa. Prosimy o zarekomendowanie Prezydentowi m.st. Warszawy rozpoczęcia partnerskich rozmów z Spółdzielnią, które w granicach obowiązującego prawa pozwolą na utrzymanie stworzonych miejsc pracy.

Do rąk własnych:

- 1) Agnieszka Deja
- 2) Krzysztof Marciniak
- 3) Małgorzata Pacholec
- 4) Joanna Skoczek
- 5) Pavlina Suchankova

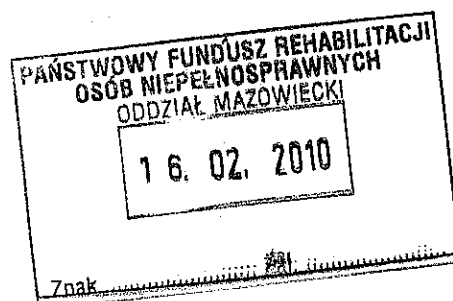
Załącznik:

- opis zdarzeń od 28.03.2008r wraz z załącznikami



ZASTĘPCA PRZESŁA
ds. Ekonomicznych

Arthur Stwał





ISO 9001: 2000

ŚWIT

Rok założenia 1944

SPÓŁDZIELNIA INWALIDÓW "ŚWIT"
ul. Taśmowa 1, 02-677 Warszawa
e-mail: swit@swit.com.pl
www.swit.com.pl

Tel.: (+48 22) 330 58 00 Sekretariat
Tel.: (+48 22) 330 58 54 Sprzedaż
Tel.: (+48 22) 330 58 83 Sprzedaż
Fax (+48 22) 330 58 98

KOSMETYKI

CHEMIA GOSPODARCZA

ATOMIZERY

ROZPYLACZE

TUBY

KONFEKCYJONOWANIE

USŁUGI

NIP: 525-000-21-32

Konto: 55 1020 1013 0000 0702 0002 5338 w PKO BP S.A. I/O Centrum Warszawa

Załącznik nr 1- opis zdarzeń od 28.03.2008r – do dnia 10.02.2010r

1 K O P I A

I. WSTĘP

Spółdzielnia Inwalidów Świt jest zakładem pracy chronionej zajmującym się wytwarzaniem kosmetyków, chemii gospodarczej, opakowań. Spółdzielnia zatrudnia obecnie tj. na styczeń 2010r około 450 osób z czego 360 to osoby niepełnosprawne.

Załącznik nr. 1: informacja o Spółdzielni Świt

Zakład Spółdzielni znajduje się przy ul. Taśmowej 1 tuż przy ul. Cybernetyki w Warszawie. Część nieruchomości Spółdzielni została przeznaczona decyzją władz m.st. Warszawy pod przedłużenie ul. Cybernetyki (zwane w decyzji rozbudową). Na podstawie decyzji lokalizacyjnej 1/D/MOK/2008 nastąpił z mocy prawa geodezyjny podział działki nr 17 10810 i powstała działka 17/1 o powierzchni 1182m², której właścicielem formalnie jest obecnie m.st. Warszawa.

Załącznik nr 2: ortofotomapy terenu z naniesionymi działkami ewidencyjnymi.

Pierwotnie (zgodnie z zakresem wyceny zleconej biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu – operat z dn. 30.01.2009 i aktualizacja 1.07.2009) rozbiórcze miał ulec cały budynek produkcyjny nr 1 (wariant 1 aktualizacji wyceny) lub cały budynek produkcyjny nr 1 oraz przyległy budynek „wydział tub”¹ (wariant 2 aktualizacji wyceny)

Załącznik nr 3: graficzna wizualizacja operatu szacunkowego.

Poinformowaliśmy m.st. Warszawa, iż likwidacja całego budynku produkcyjnego nr 1 powodowałaby definitywne wstrzymanie produkcji w całym zakładzie i konieczność zwolnienia pracowników. Szczegółowy tok zdarzeń przedstawiamy w części II niniejszego pisma.

W wyniku kolejnych rozmów z miastem, zasugerowano nam, że Prezydent m.st. Warszawy jako starosta (organ właściwy w sprawach budowlanych), a także podmiot wnioskujący o wywłaszczenie wyrazi zgodę na „częściową rozbiórkę” budynku produkcyjnego nr 1 poprzez pozostawienie tej części budynku która znajduje się na działce ewidencyjnej 17/2. Pozostawienie jednak jedynie części budynku

¹ Związany ściśle użytkowo z budynkiem produkcyjnym nr 1.

produkcyjnego nr 1 nie rozwiązuje problemów logistycznych, technologicznych, techniczno-użytkowych spółdzielni Świt.

Częściowe pozostawienie budynku produkcyjnego nr 1 jedynie częściowo rozwiązuje szereg problemów powstałych w związku z inwestycją miejską.

Po pierwsze w likwidowanej części budynku na działce nr 17/1 tym znajdują się linie produkcyjne oraz najważniejsza infrastruktura techniczna, bez których stanie cała produkcja w całym zakładzie.

Załącznik nr 4: schemat pomieszczeń w likwidowanej części na działce 17/1

Po drugie budynek produkcyjny nr 1 (zaplanowana do likwidacji część) posiada pomieszczenia takie jak rozdzielnia prądu i węzeł c.o. zaopatrujące również pozostałą część zakładu.

Po trzecie należy również wiedzieć, że do pozostałej części zakładu poprzez działkę 17/1 prowadzą przyłącza i sieci mediów prąd, c.o., kanalizacja deszczowa i sanitarna. Przyłącza od sieci zewnętrznych do działki 17/1 i sieci mają ulec likwidacji (informacja na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego). Według danych z projektu budowlanego nie przewiduje się odtworzenia tych przyłączy w innym miejscu, co oznacza, iż zakład zostanie pozbawiony mediów bez których funkcjonować nie może. Obowiązkiem podmiotu na rzecz którego jest dokonywane wywłaszczenie jest odtworzenie tych przyłączy². Przebudowie powinny podlegać częściowo również sieci na terenie działki 17/2 tak aby zostały połączone z nowymi przyłączami.

Po czwarte zaproponowana wycena budynków i instalacji wg. oszacowania biegłego nie pozwala na ich odtworzenie w innym miejscu. Oszacowana kwota (za budynki) nie pozwoliłaby nawet na odtworzenie 40% likwidowanej powierzchni i specjalistycznych urządzeń takich jak instalacja rozlewu spirytusu wraz ze zbiornikiem oraz centralna instalacja gaśnicza. Tym bardziej nie wystarczyłoby na projekty architektoniczne i branżowe a także nadzory budowlane.

Po piąte m.st. Warszawa zobowiązało się publicznie jak i w trakcie szeregu rozmów z nami sfinansować odtworzenie likwidowanych powierzchni.

Mimo tych deklaracji nikt z nami w tej sprawie niczego nie konsultował, nie pytał o dane techniczne maszyn, wymagania dla instalacji, technologię ciągu produkcyjnego, a przedstawiona ku naszemu zaskoczeniu na spotkaniu w dniu 30

² Stanowi o tym art.120 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która stosuje się do spraw związanych z wywłaszczeniem.

Art. 120. Jeżeli zachodzi potrzeba zapobieżenia niebezpieczeństwu, wystąpieniu szkody lub niedogodności, jakie mogą powstać dla właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich wskutek wywłaszczenia lub innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości, w decyzji o wywłaszczeniu ustanawia się niezbędne służebności oraz ustala obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń zapobiegających tym zdarzeniom lub okolicznościom. **Obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń ciąży na występującym z wnioskiem o wywłaszczenie.**

listopada koncepcja przebudowy zakładu zakładała jedynie przeniesienie maszyn z likwidowanej części budynku do pozostawianej części budynku produkcyjnego nr 1.

Miasto ogłosiło w mediach ogromny sukces. Problem polega jednakże na tym że przeznaczona do pozostawienia części budynku jest w 100% zajęta. Koncepcja przeniesienia do tej części dodatkowych maszyn i magazynów jest zatem absurdem. M.st. Warszawa nie ustosunkowało się do żadnego pisma w tej sprawie, choć uwagi do koncepcji złożyliśmy na piśmie niezwłocznie po jej otrzymaniu. Miasto nie odpowiada na propozycje stworzenia Zespołu Koordynacyjnego w sprawie odbudowy likwidowanych powierzchni budynków, który mógłby wypracować realną koncepcje przebudowy polegającą na odtworzeniu likwidowanych powierzchni budynku.

Legalna definicja przebudowy zgodnie z art. 3 ust 7a ustawy prawo budowlane brzmi:

przebudowa - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego

Sądziłyśmy że Prezydent m.st. Warszawy, który wydaje decyzje na podstawie prawa budowlanego zna legalną definicję „przebudowy”. Logicznie zatem zakładaliśmy, iż powierzchnia budynków i powierzchnia zabudowy pozostaną bez zmian. Miasto zobowiązało się przebudować zakład (czyli powierzchnia i kubatura budynków miały pozostać bez zmian) a wykonało koncepcję i projekt budowlany „przemeblowania z opcją upchnięcia.” Co ciekawe pismo przewodnie z dnia 30.11.2009 przy którym przekazano nam koncepcję mówi o dokumentacji przebudowy!

Miasto następnie zleciło wykonywanie projektu budowlanego w oparciu o zakwestionowaną koncepcję, zewnętrznej firmie, ale nas o tym fakcie nie poinformowało, domyśliliśmy się tego z korespondencji z tą firmą aczkolwiek miasto na nasze pytania czy zleciło wykonywanie tej firmie projektu nie odpowiadało przez prawie 2 miesiące. Oficjalnie poinformowało nas o tym dopiero pismem podpisanym przez Pana Marcina Bajko z dnia 19.01.2010r dostarczonym w dniu 28 stycznia 2010r.

Po szóste nie mogąc doczekać się na jakiegokolwiek decyzje ze strony m.st. Warszawy wystąpiliśmy 7 miesięcy temu o wydanie warunków zabudowy na nadbudowę pozostawianej części budynku produkcyjnego nr 1, bo wydawało się nam że jest to logiczne rozwiązanie które mogłoby w jakiejś części rozwiązać problem brakujących powierzchni. Do dnia dzisiejszego wniosek nie został rozpatrzony.

Po siódme właśnie procedowany (ale jeszcze nie uchwalony) projekt mpzp Służewca Przemysłowego w rejonie Cybernetyki, zawiera ustalenia nie pozwalające na odtworzenie likwidowanej powierzchni budynków na działce Świt, z uwagi na współczynniki planistyczne tj. procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy i inne. Złożyliśmy w procedurze wyłożenia zgodnie z prawem szereg uwag informując organ (Prezydenta m.st. Warszawy) o tym że zakład w związku z likwidacją części budynku musi mieć możliwość rozbudowy. Uwagi w istotnej części zostały odrzucone.

Mimo iż *ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* bardzo ogranicza prawa jakie przysługują obywatelom w stosunku do postępowań prowadzonych w standardowym trybie widzimy prawne i techniczne możliwości, aby powyżej przedstawione kwestie rozwiązać, ale potrzebujemy pomocy.

Bez pomocy nie mamy szans w rozmowach z organem, od którego zależą wszystkie istotne w sprawie decyzje: o lokalizacji drogi, o wywłaszczeniu na swoją rzecz i jego zakresie, o orzekaniu o wysokości odszkodowania, o orzekaniu o kompletności i prawidłowości składanej przez siebie do siebie dokumentacji do zgody na budowę, o nadawaniu klauzul natychmiastowej wykonalności decyzjom, o legalności wykonywanych działań budowlanych (Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego podlega pod Prezydenta m.st. Warszawy) i szeregu innych.

Spółdzielnia Świt nie jest przeciwna rozwojowi miasta. Uważamy, że drogi które są krwioobiegiem miasta muszą powstawać. Nie widzimy jednak żadnego uzasadnienia dla sytuacji, gdy jednostka ma ponosić koszty rozwoju miasta. Zgodnie z orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego „słuszne odszkodowanie” jest to odszkodowanie pozwalające na odtworzenie wywłaszczonej rzeczy. Niestety wydaje się że jest to tylko teoria.

Istnienie Spółdzielni Inwalidów Świt, która jest pracodawcą dla ponad 450 osób jest zagrożone, na skutek działań podejmowanych przez m.st. Warszawa na podstawie (a także z naruszeniem – o czym szerzej w dalszej części pisma) ustawy o szczególnych zasadach realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i innych ustaw.

II. OPIS ZDĄŻEŃ SKŁADAJĄCYCH SIĘ NA SYTUACJĘ OBECNĄ

Poniżej przedstawiamy opis faktów związanych z działaniami m.st. Warszawy (i firm działających w jego imieniu), a także innych organów związanych z realizacją inwestycji mającej wpływ na dalszą działalność Spółdzielni. Z przedstawionych faktów wyłoni się obraz dalece różny od doniesień medialnych.

W dniu 2008-03-28 (przed wydaniem decyzji o lokalizacji drogi) do siedziby Spółdzielni przybyli przedstawiciele firmy ARCADIS Profil sp. z o.o. (*dalej: ARKADIS*)

pan Maciej Gajewski oraz pan Andrzej Kopczyński prosząc o rozmowę w sprawie planowanej inwestycji polegającej na rozbudowie ulicy Cybernetyki. Panowie ci oświadczyli, że Spółka ARCADIS jest autorem projektu inwestycji przebudowy ciągu ulicy 17-stycznia – Cybernetyki, która będzie przebiegała przez część nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

Podczas spotkania poinformowano nas o szczegółach tej inwestycji, a w szczególności okazano na mapie obszarowo zakres robót drogowo-budowlanych, jakie mają być prowadzone na terenie aktualnie będącym w posiadaniu Spółdzielni. Ponadto, dowiedzieliśmy się, że rozpoczęcie prac, w tym wyburzanie budynków położonych na przywołanym terenie, ma nastąpić najpóźniej w IV kwartale 2008 roku. Stwierdzenia przedstawicieli ARCADIS spotkały się ze stanowczym protestem z naszej strony.

Oświadczyliśmy, że nie wyobrażamy sobie zbycia terenu Spółdzielni przeznaczonego pod miejską inwestycję drogową i części obiektów na nim zlokalizowanych, gdyż istniejące na tym terenie elementy infrastruktury produkcyjnej są niezbędne dla kontynuacji produkcji wyrobów chemii gospodarczej, kosmetyków oraz opakowań z tworzyw sztucznych, szczególnie w pozostałej części zakładu. Bez tej infrastruktury, działalność Spółdzielni będzie musiała zostać wstrzymana i zlikwidowana, co spowoduje negatywne konsekwencje ekonomiczne i społeczne. Panowie ci oświadczyli, iż nie ma możliwości przeprojektowania drogi z pominięciem naszego terenu i bez względu na nasze niezadowolenie planowana inwestycja musi być zrealizowana, oraz że na podstawie ustawy o *szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* zostaniemy wkrótce wywłaszczeni z tej części terenu.

Odnosząc się do kwestii finansowych poinformowano nas, że nie powinniśmy się martwić, gdyż Miasto pokryje wszelkie koszty przebudowy zakładu, a jak zaistnieje taka konieczność to na swój koszt przeniesie zakład w inne miejsce. Panowie Ci dodali, że miasto dysponuje praktycznie nieograniczonymi środkami finansowymi na budowę dróg zaplanowanych do realizacji przed 2012 rokiem w związku z czym na pewno nie poniesiemy żadnych strat związanych w wywłaszczeniem.

Pod koniec spotkania przedstawiciele ARCADIS doręczyli nam pismo nr ARCADIS Profil/PD/KZ6/2006/005/319/2008. W piśmie tym projektant powołując się na planowane zmiany układu drogowego, zwracał się o określenie:

- warunków przejęcia części nieruchomości Spółdzielni;
- określenie sposobu i warunków przebudowy zakładu produkcyjnego Spółdzielni.

W odpowiedzi na powyższe pismo, Zarząd Spółdzielni dokonał niezwłocznie wstępnej technicznej analizy następstw ww. zmian, które przedstawił w piśmie z dnia 18.04.2008r wysłanym do Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta.

W piśmie tym zostały wyszczególnione wszystkie elementy infrastruktury technicznej znajdujące się na przejmowanym terenie oraz przedstawione zostały zagrożenia dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni spowodowane planowaną inwestycją. Pismo to zostało wysłane również do wiadomości Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.

Przez kolejnych kilka miesięcy w przedmiotowej sprawie nie otrzymaliśmy żadnych informacji zarówno do Miasta jak i od ARCADIS. Dopiero po kilkakrotnych monitach telefonicznych, w odpowiedzi na nasze pismo otrzymaliśmy z Biura Gospodarki Nieruchomościami zaproszenie na spotkanie w dniu 21 lipca 2008r. w celu omówienia sposobu rozwiązania problemu wynikającego z potrzeby przeniesienia części produkcji.

Opis przebiegu tego spotkania został przedstawiony w notatce służbowej przygotowanej przez Miasto. Notatka służbowa z dnia 21 lipca 2008 oraz pismo przewodnie z dnia 28.07.2008r (wpłynęło 1.08.2008) znak: GK-UM-WN-I-JLE-7220-01801-16-08, którym m.st. Warszawa ją przekazało.

W trakcie spotkania przedstawiciele Miasta oświadczyli że Miasto jest gotowe zlecić firmie budowlanej odtworzenia na swój koszt przeznaczonej do wyburzenia części budynku oraz przeniesienie urządzeń oraz istniejącej infrastruktury. Rozwiązanie to było teoretycznie korzystne dla Spółdzielni jednak w opinii Zarządu nie gwarantowało prawidłowego wykonania zadania w szczególności pełnej organizacyjnej kontroli nad utrzymaniem ciągłości produkcji. Obecnie z uwagi na tok wypadków jesteśmy już pewni że mieliśmy rację.

Z tego względu sugerowaliśmy alternatywne rozwiązanie polegające na tym że to Spółdzielnia dokonałaby przebudowy zakładu korzystając z firm zewnętrznych a Miasto pokryłoby wszelkie niezbędne koszty z tym związane z założeniem że firmy wykonawcze wybierane byłyby w przetargu.

Obie propozycje rozwiązania problemu miały zostać przeanalizowane. Jednocześnie przedstawiciele Miasta dodatkowo zażądali od Spółdzielni wykonania ekspertyzy budowlanej określającej możliwości, warunki, zakres i sposób odtworzenia wyburzanych obiektów i urządzeń, a na jej podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego, który określiłby koszty odtworzenia obiektów w nowej lokalizacji. Wycena miała zostać niezwłocznie przeprowadzona na zlecenie Miasta w porozumieniu ze Spółdzielnią.

Po spotkaniu w dniu 21 lipca 2008r Zarząd Spółdzielni podjął niezwłoczne działania w celu wykonania ekspertyzy budowlanej zwracając się do kilku specjalistycznych instytucji z prośbą o ofertę w tym zakresie.

W dniu 25 lipca tj. 4 dni po wyżej opisanym spotkaniu wydana została decyzja lokalizacyjna o numerze 1/D/MOK/2008. Było to dla nas dużym zaskoczeniem.

Od decyzji o lokalizacji drogi nie odwołaliśmy się wierząc w zapewnienia m.st. Warszawy tym bardziej, że:

- w dniu 25.07.2008r odbyło się spotkanie (wizja lokalna) w Spółdzielni Inwalidów Świt z przedstawicielami Biura Koordynacji Urzędu m.st. Warszawy Panem Marcinem Zylc i Krzysztofem Turek, będące kontynuacją spotkania z dnia 21 lipiec 2008r, co było dla nas potwierdzeniem woli współpracy i złożonych deklaracji ze strony miasta;

- w dniu 1.08.2008r otrzymaliśmy pismo z dnia 28.07.2008r GK-UM-WN-I-JLE-7220-01801-16-08 podpisane przez dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Pana Marcina Bajko przekazujące notatkę służbową ze spotkania w dniu 21.07.2008r;

Pismem z dnia 18 sierpnia 2008r zaprezentowaliśmy m.st. Warszawa nasze stanowisko, które jest aktualne do dnia dzisiejszego, a mianowicie, o nieuchronności strat z tytułu przerw w produkcji i jedynej możliwością minimalizacji strat z tytułu przerw w produkcji poprzez koordynację procesu przebudowy przez służby techniczno-produkcyjne Spółdzielni. Spółdzielnia poinformowała również o podjęciu działań w zakresie dostarczenia do m.st. Warszawa ekspertyz budowlanych i technicznych określających możliwości i warunki, zakres i sposób odtworzenia planowanych do odtworzenia planowanych do wyburzenia obiektów i urządzeń. Pismo zostało wysłane do wiadomości Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych.

W dniu 19 sierpnia 2008r. do Spółdzielni wpłynęła oferta z Ośrodka Szkoleń i Ekspertyz Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Mechaników Polskich na wykonanie ekspertyzy. Pismo to niezwłocznie zostało przekazane do Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta z prośbą o zajęcie stanowiska w zakresie wykonania ekspertyzy. Ponieważ wartość tej oferty znacząco przekraczała możliwości finansowe Spółdzielni, a 4 miesięczny termin wykonania ekspertyzy znacząco wstrzymywał negocjacje więc oczekiwaliśmy od Miasta stanowiska w tej sprawie. Nie chcieliśmy być posądzeni o opóźnianie procesu niezbędnych uzgodnień w związku z planowaną inwestycją.

W dniu 19 września wpłynęła jedynie do wiadomości do Spółdzielni kopia pisma z dnia 15.09.2008r kierowanego z Biura Gospodarki Nieruchomościami do Pełnomocnika Prezydenta Miasta. Pismo informowało Pełnomocnika ds. zakresu inwestycji i remontów, iż wobec wydania decyzji lokalizacyjnej Biuro Gospodarki Nieruchomościami nie może prowadzić postępowań dotyczących nabycia w drodze cywilnoprawnej nieruchomości oraz, że na mocy w/w decyzji w dniu, w którym stanie się ona ostateczna nastąpi przejęcie nieruchomości z mocy prawa za odszkodowaniem. Powyższe wskazywało na zamiar zerwania przez miasto dotychczasowych uzgodnień.

W zaistniałej sytuacji po licznych telefonach Zarządu Spółdzielni do przedstawicieli Miasta, w dniu 22 października 2009r doszło do spotkania z Zastępcą Prezydenta m.st. Warszawy Panem Jackiem Wojciechowiczem.

Jednocześnie informujemy, że kilka dni wcześniej, na prośbę p. Wiesława Witka – Pełnomocnika Prezydenta ds. zakresu inwestycji i remontów, zostało

przekazane, do Miasta, opracowanie zawierające informacje ogólne i finansowe dotyczące Spółdzielni oraz szacunkowe koszty przebudowy zakładu i przeniesienia infrastruktury.

Podczas spotkania przedstawiliśmy Prezydentowi historię Spółdzielni, profil produkcji, misję, jaką pełni w rehabilitacji inwalidów. Zazaczyliśmy bardzo wyraźnie, iż planowana inwestycja drogowa przeprowadzona bez uwzględnienia naszych uwag i sugestii może doprowadzić do likwidacji Spółdzielni.

Pan Prezydent Wojciechowicz zgodził się z nami w powyższych kwestiach, i jednocześnie podkreślił, iż jest bardzo pozytywnie zaskoczony, iż Spółdzielnia nie odwoływała się od decyzji lokalizacyjnej. Obiecał zaangażowanie przy określaniu wielkości odszkodowania oraz pomoc finansową z funduszy celowych miasta, z programów wspierających inwalidów, jakie są realizowane przez Miasto. Nie wskazał konkretnych programów, lecz sugerował, aby dowiadywać się o nie w Urzędzie Miasta. Obiecał także wsparcie Miasta przy przeniesieniu całej infrastruktury technicznej, ale tylko polegającej na szybkim otrzymaniu zezwoleń i zgód na rozbudowę niezbędnych przy tego typu działaniach.

Po bardzo przychylnym stanowisku zastępcy Prezydenta Warszawy wydawało nam się że Miasto bardzo życzliwie podejdzie do kwestii odszkodowania i przebudowy. Nie mieliśmy żadnych podstaw, aby sadzić iż szacowana kwota odszkodowania nie pokryje kosztów przebudowy zakładu i przeniesienia infrastruktury. Zakładaliśmy, że Miasto da nam również czas na przebudowę zakładu.

W dniu 5 stycznia 2009r. wpłynęło zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia i wypłaty odszkodowania za nieruchomości, a w dniu 9 lutego 2009r otrzymaliśmy wezwanie na rozprawę administracyjną wyznaczoną na dzień 18 lutego 2009r.

W międzyczasie zapoznaliśmy się z pierwszym operatem szacunkowym przygotowanym przez biegłego rzeczoznawcę p. Zofię Kańtoch, z którego wynikało, że kwota odszkodowania za budynki stanowi jedynie ok. 1/3 kosztów odbudowy szacowanych przez Spółdzielnię i nie pokryje kosztów przebudowy zakładu i przeniesienia infrastruktury. W związku z brakiem możliwości pozyskania środków finansowych z innych źródeł szybko uświadomiliśmy sobie że zagrożona jest dalsza działalność gospodarcza Spółdzielni, a straty wynikłe z wywłaszczenia doprowadzą do likwidacji Spółdzielni. W tym kontekście dotychczasowe działania miasta uznaliśmy za niewiarygodne.

Po uwzględnieniu naszej prośby o odroczenie rozprawy, odbyła się ona w dniu 18.03.2009r. Przedstawiliśmy szereg wniosków dowodowych, w zakresie rażących błędów zawartych w operacie, z których uwzględniony został tylko jeden. Pozostałe uwagi zostały odrzucone, a rozprawa zawieszona w celu rozpatrzenia punktu dotyczącego dokonania oględzin i przygotowania stosownej dokumentacji – prawidłowego operatu.

W dniu 25.03.2009r odbyły się oględziny nieruchomości, podczas których zostało przekazane stronie pismo przedstawiające stanowisko Spółdzielni odnośnie operatu szacunkowego dotyczącego wyceny nieruchomości. Zarzuciliśmy w nim szereg nieprawidłowości w tym w szczególności wiele rażących niezgodności ze stanem faktycznym mających istotny wpływ na wysokość odszkodowania.

W dniu 30 kwietnia 2009r na prośbę Spółdzielni odbyło się kolejne spotkanie z zastępcą Prezydenta Panem Jackiem Wojciechowiczem. Poinformowaliśmy Prezydenta o poważnych zagrożeniach dla przyszłości Spółdzielni w związku z przejęciem nieruchomości i nieuwzględnieniu wszystkich kosztów przy wyliczeniu wielkości odszkodowania. Prezydent podzielił nasz pogląd i przyznał nam rację jednak stwierdził, że miasto jest ograniczone rozporządzeniem w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego i choć chce nam pomoc to ma „związane ręce” w tym zakresie. Prezydent oświadczył, że być może lepszym rozwiązaniem jest zaskarżenie decyzji administracyjnej przez Spółdzielnię i zawarcie ugody sądowej w zakresie wielkości odszkodowania. Jednocześnie Prezydent skierował nas do dyr. Bajko w celu dalszych rozmów o ewentualnym odkupieniu przez Miasto dodatkowej części lub całej nieruchomości z uwagi na utratę jej funkcjonalności jak również w sprawie wykupienia prawa własności do pozostałej części nieruchomości (przekształcenia użytkownika wieczystego we własność) po korzystnej cenie (za bonifikatą) co mogłyby stanowić częściowe zadośćuczynienie szkód jakie niewątpliwie ponosi Spółdzielnia w związku z planowaną inwestycją. Niestety do spotkania z dyr. Bajko w tej sprawie do dnia dzisiejszego nie doszło, pomimo iż w dniu 26 maja 2009r skierowaliśmy do niego oficjalne pismo w tej sprawie.

W dniu 16.06.2009r składamy wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej o lokalizacji drogi 1/D/MOK/2008. W przedmiotowym wniosku (uzupełnionym pismami z dnia 14.07 2009 i 23.07.2009) podnosiliśmy szereg zarzutów dotyczących decyzji powołując się przy tym na uchwały Rady m.st. Warszawy i wyroki sądów administracyjnych. Aby nie powtarzać tych zarzutów załączamy przedmiotowe pisma.

W międzyczasie pod adresem Spółdzielni kierowane były żądania wydania nieruchomości przysyłane z naruszeniem wszelkich procedur administracyjnych, przykładem może być pismo o sygnaturze ZDIM/DIPD/0717/1268/2009. Na spotkanie nie mogliśmy się stawić, gdyż zostało ono nam dostarczone dopiero w dniu 10.07.2009r, czyli po wyznaczonych na 02.07 i 09.07 terminach.

W dniu 24.07.2009r otrzymaliśmy zawiadomienie o możliwości zapoznania się z nowym operatem szacunkowym, co uczyniliśmy, niestety okazało się iż szereg uwag Spółdzielni, a także przekazana m.st. Warszawie dokumentacja specjalistycznych instalacji nie została w operacie wyceniona, a operat ma rażące błędy prawne i merytoryczne.

W dniu 13.08.2009r naszym zakładzie pojawił się zastępca Prezydenta Pan Jacek Wojciechowicz, lecz wizyta ta nic nie wniosła.

W dniu 17.08.2009r odbyło się spotkanie „na gruncie” tj. działce 17/1 w związku z wezwaniem ZMID do wydania nieruchomości skierowanym pismem ZDIM/DIRD/0717/1592/2009.

Osoby, które stały się na gruncie poinformowaliśmy, iż Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych nie jest dla nas stroną (bo decyzja lokalizacyjna była wydana na Prezydenta m.st. Warszawy-ZDM), a przywołana w piśmie o wydanie nieruchomości uchwała Rady m.st. Warszawy 1024/2008, z której treścią się zapoznaliśmy, do niczego nas nie obliguje. Skutecznie zarzuciliśmy brak umocowania oraz brak lokalu zamiennego, który powinniśmy otrzymać gdyż zgodnie z art.17 ust.4 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (w brzmieniu z dnia wydania decyzji o lokalizacji drogi), jeśli podmiot uprawniony chciałby przejąć nieruchomość, z uwagi na nadany decyzji rygor natychmiastowej wykonalności, musi wskazać podmiotowi wywłaszczanemu lokal zamienny, w którym podmiot wywłaszczany mógłby - w naszym przypadku kontynuować bez przerwy swą działalność. Obowiązki wyływające z artykułu 17 ust.4 przedmiotowej ustawy (w brzmieniu z dnia wydania decyzji lokalizacyjnej – lipiec 2008r) nie są ograniczone jedynie do nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, a odnoszą się do wszystkich nieruchomości zabudowanych, a taka jest nasza nieruchomość.

W dniu 30 listopada 2009r odbyło się spotkanie z Panem Jackiem Wojciechowiczem oraz Panem Marcinem Bajko i innymi przedstawicielami Urzędu Miasta. Na przedmiotowym spotkaniu wręczono nam koncepcję zatytułowaną „Koncepcja określająca możliwości przeniesienia urządzeń z rozbieranej części budynku do części istniejącej” wykonanej na zlecenie m.st. Warszawy przez Pana Roberta Jaworskiego. Na przedmiotowym spotkaniu otrzymaliśmy również pismo z dnia 30 listopada 2009r o sygnaturze ZWM/ //GK/2009. W piśmie tym poinformowano nas że zlecone zostało wykonanie „założeń projektowych” „określono wstępnie wymagane parametry”. Poproszono nas również o udzielenie szerokiego pełnomocnictwa dla Pani Hanny Jakubowicz.

Przedmiotową koncepcją byliśmy zaskoczeni, ponieważ nikt ze Spółdzielnią, a w szczególności z naszymi technologami niczego nie uzgadniał. Nikt nie pytał nas o parametry maszyn, ciągi produkcyjne, kolejność wykonywanych działań, wielkość przejść, trasy komunikacji, wymagania sieci, wentylację, wymagania przeciwpożarowe, wymagania dla osób niepełnosprawnych, a także jaka jest niezbędna ilość magazynów dla półproduktów i produktów, miejsca dla załadunku itp.

Ponadto przedstawiona koncepcja posiadała jedną zasadniczą wadę. Koncepcja ta nie zakładała odtworzenia likwidowanych w związku z rozbudowa ul. Cybernetyki powierzchni budynków, co do tej pory publicznie deklarowało miasto.

W dniu 04.12.2009r złożyliśmy do Zarządu Mienia m. st. Warszawy (pismo było również do wiadomości Pana Bajko oraz Pana Jacka Wojciechowicza) zawierające nasze stanowisko w sprawie błędnej koncepcji. Natomiast dla umożliwienia prowadzenia m.st. Warszawa dalszych prac w celu wypracowania

prawidłowej koncepcji udzieliliśmy Pani Hannie Jakubowicz bardzo ograniczonego pełnomocnictwa do działania w naszym imieniu w celu opracowania ostatecznej koncepcji odbudowy likwidowanych powierzchni.

W dniu 7.12.2009r otrzymujemy mail od Pani Kamili Suchorzewskiej. Która twierdzi, że pracuje na rzecz Pana Roberta Jaworskiego prośbę o udostępnienie materiałów dotyczących warunków zasilania zakładu przez MPWiK oraz STOEN.

W dniu 8.12.2009r. również w formie maila udzielamy odpowiedzi iż nie ma jeszcze opracowanej ostatecznej koncepcji przebudowy, a ponieważ powierzchnia Zakładu się nie zmniejszy to moce pozostaną bez zmian.

W dniu 10.12.2009r wydana zostaje decyzja Wojewody Mazowieckiego o odmowie stwierdzenie nieważności decyzji o lokalizacji drogi 1/D/MOK/2008r.

W dniu 15.12.2009r. dowiadujemy się o wydaniu decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę ul. Cybernetyki na odcinku od torów kolejowych do ul. Rzymowskiego". O wydaniu tej decyzji dowiadujemy się jednak przez przypadek z ogłoszenia w prasie, które znalazł jeden z pracowników. Nikt z urzędu miasta nie poczuł się w obowiązku powiadomić nas o wydaniu tej decyzji. Wiemy że o wydaniu takiej decyzji można powiadamiać w związku z postępowaniem w trybie ustawy o *szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* w formie ogłoszeń, ale spodziewaliśmy się partnerskiego traktowania.

W dniu 16.12.2009r. składamy wniosek o udostępnienie w celu przejrzania i wykonania zdjęć akt sprawy naszemu umocowanemu przedstawicielowi. Otrzymujemy ustną odmowę – nasz wniosek nie zostaje jednak złożony na piśmie na biuro podawcze.

W dniu 21.12.2009r ponawiamy wniosek, tym razem składamy go na piśmie. Nasz umocowany pełnomocnik nie otrzymuje ponownie możliwości wykonania zdjęć akt. Otrzymuje jedynie kopię decyzji o pozwoleniu na budowę 346/MOK/2009r, a projekt budowlany i akta postępowania do którego odmówiono dostępu stanowią kilka tomów.

W dniu 22.12.2009r składamy odwołanie stwierdzając, że merytoryczna treść odwołania zostanie uzupełniona jak tylko uda nam się zapoznać z aktami po przesłaniu akt do Wojewody Mazowieckiego.

W dniu 30.12.2009r składamy odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego od decyzji Wojewody Mazowieckiego o odmowie stwierdzenia nieważności.

W dniu 11.01.2010r otrzymujemy kolejne dwa maile od Pana Roberta Jaworskiego z prośbami o udzielenie informacji o: rozmieszczeniu i danych technologicznych urządzeń, specyfiki pracy urządzeń, wymagań technicznych wentylacji, właściwości gazów. Moce ciepła i archiwalne projekty wodnokanalizacyjne. A także o standardy instalacji gaszenia pożaru CO2. Czyli

pytania, które powinny być zadawane na etapie koncepcji a nie na etapie projektu budowlanego. W odpowiedzi informujemy Pana Jaworskiego, że skierujemy odpowiednie pismo do m.st. Warszawy.

W dniu 13.01.2010r piszemy również pismo do Pana Prezydenta Jacka Wojciechowicza, które jest również do wiadomości Zarządu Mienia m.st. Warszawy z pytaniem czy ktoś wykonuje projekt budowlany, oraz kwestionując zasadność ewentualnego wykonywania projektu budowlanego wg. błędnej koncepcji a także z prośbą o powołanie zespołu koordynacyjnego ds. przebudowy zakładu Spółdzielni. Nie otrzymujemy odpowiedzi.

W dniu 13.01.2009r uzyskujemy telefoniczną informację o możliwości zapoznania się z aktami (o przekazaniu akt postępowania przez Prezydenta do Wojewody) i niezwłocznie w dniu 14.01.2010 przeglądamy przedmiotowe akta.

W dniu 20 stycznia 2010r składamy uzupełnienie odwołania od pozwolenia na budowę.

W dniu 20 stycznia 2010r otrzymujemy kolejny mail od Pana Roberta Jaworskiego z prośbą o dokonanie pomiarów istniejących budynków do projektu budowlanego.

W dniu 25 stycznia 2010r zostaje przeprowadzona rozmowa z Panią Hanną Jakubowicz oraz dostajemy faksem z Biura Gospodarki Nieruchomościami pismo datowane na 12.01.2010r (bez załącznika), w którym m.st. Warszawa oficjalnie potwierdza, że przedstawiona koncepcja według nich jest prawidłowa i że Miasto wycofuje się z poprzednich ustaleń o tym że likwidowane powierzchnie budynku produkcyjnego nr 1 Spółdzielni zostaną odbudowane na koszt Miasta a także że nie bierze pod jakąkolwiek uwagę stanowiska Spółdzielni, że nie da się z technicznego punktu widzenia upchnąć dotychczasowej produkcji zlokalizowanej na powierzchni 2000mkw na powierzchni o blisko 1000mkw mniejszej. Miasto pisze również o tym, że na preferencyjnych zasadach(?) może wynajmować pomieszczenia dla firm obcych, którym Spółdzielnia podnajmuje pomieszczenia. W podtekście tym samym miasto sugerowało by do zwalnianych w ten sposób pomieszczeń użytkowych przenieść produkcję ze zlikwidowanej części zakładu.

Analogiczne pismo z Biura Gospodarki Nieruchomościami podpisane przez Pana Marcina Bajko wraz załącznikiem (harmonogramem dalszych działań) z tym że datowane na 19.01.2010r otrzymujemy w dniu 28.01.2010r pocztą. W harmonogramie, który przewiduje termin ukończenia prac budowlanych na sierpień 2010r jest adnotacja, że koncepcja co do której miasto przygotowuje projekt budowlany nie uzyskało akceptacji Spółdzielni Świt.

W tym miejscu oświadczamy, że Spółdzielnia nie wynajmuje pomieszczeń w budynku produkcyjnym nr 1 podmiotom trzecim. W zeszłym roku jedynie przez okres 2 miesięcy (zmniejszenie zamówień) podnajmowała niewielkie nieużywane czasowo pomieszczenia. Możemy przedstawić stosowne umowy, po za tym odprowadzamy

podatki i można to sprawdzić w Urzędzie Skarbowym. Obecnie w zakładzie zwiększyło się do 450 osób z czego 360 to osoby niepełnosprawne.

W dniu 3.02.2010r otrzymujemy za pośrednictwem Kuriera upomnienie od innej komórki Biura Gospodarki Nieruchomościami – Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa. Miasto żąda natychmiastowego wydania nieruchomości po raz kolejny nie przedstawiając propozycji czasowego lokalu zamiennego. Pomijając kwestię że Spółdzielnia Świt nie mogła zaakceptować błędnej koncepcji przedstawionej przez Miasto, pozostawiamy bez komentarza fakt że Biuro Gospodarki Nieruchomościami (Pan Bajko) przedstawia harmonogram wg. którego wydanie nieruchomości ma nastąpić w sierpniu 2010r, a Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa (który też podlega Pani Prezydent) żąda wydania nieruchomości natychmiast.

W dniu 8.02.2010r otrzymujemy upomnienie nr 2 (datowane na 5.02.2010r) dotyczące wydania nieruchomości. Zakładamy że ma to nas zachęcić do zmiany zdania na temat zakwestionowanej przez nas koncepcji, która miasto będzie chciało nam wręczyć w dniu 16.02.2010 (informacja na podstawie harmonogramu, który Spółdzielnia otrzymała 28.01.2010r)

W świetle powyższych faktów, prosimy o udzielenie nam pomocy w zakresie Państwa kompetencji, gdyż:

- do dnia dzisiejszego nie została wyjaśniona kwestia wysokości odszkodowania i nie zostało ono nam wypłacone.

- ale jeśli nawet otrzymalibyśmy odszkodowanie wg. ostatniego operatu to za 40% wartości odtworzeniowej (jakim to współczynnikiem oszacowany została likwidowana część budynku produkcyjnego Spółdzielni Świt) nie jesteśmy w stanie odtworzyć likwidowanych powierzchni i specjalistycznych instalacji tam funkcjonujących. Bo nikt nie wybuduje nam „używanego budynku” (lub nowego w cenie używanego), o projekcie, nadzorach w czasie trwania budowy i kosztach przeniesienia produkcji oraz o odszkodowaniach za niedotrzymane umowy (zamówione a niedostarczone towary) i innych kwestiach nawet nie wspominamy. Odszkodowanie liczone zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem według nas narusza zasady „słusznego odszkodowania” o których mowa w Konstytucji gdyż nie pozwala na odtworzenie rzeczy wyłączonej.

- Miasto proponowało, iż sfinansuje odbudowę likwidowanego budynku jeszcze na etapie negocjacji przed wydaniem decyzji lokalizacyjnej. Rozmowy były kontynuowane jeszcze po wydaniu decyzji lokalizacyjnej. Do rozmów tych m.st. Warszawa wróciło, lecz mimo ustnych zapewnień o odbudowie przedstawiło nierealną koncepcję „przemeblowania z opcją upchnięcia”, której założeń nikt z nami nie konsultował.

Powstaje zatem pytanie, czy kiedykolwiek m.st. Warszawa chciało na własny koszt odtworzyć powierzchnie likwidowane budynków w związku z inwestycją miejską? Czy tylko nas zwodziło?

- obecnie m.st. Warszawa proponuje nierealną koncepcję upchnięcia 2000mkw na powierzchni o około 1000mkw, wycofując się tym samym z swego stanowiska prezentowanego jeszcze w negocjacjach z początku 2008r.

- propozycja m.st. Warszawy zmierza też do „potrącenia” nam pewnej niedookreślonej sumy z odszkodowania cytujemy fragment pisma z dnia 19.01.2010: „należne Spółdzielni odszkodowanie zostanie zmniejszone o koszty przebudowy.” Według doniesień prasowych to przemeblowanie ma kosztować Spółdzielnię 1 mln złotych.

- Miasto odmawia nam lokalu zamiennego w trybie art.17 ust. 4 ustawy o *szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*, twierdząc, że taki lokal należy się jedynie w przypadku wywłaszczenia nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi do czego nie ma podstaw³.

³ Nadanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji rygoru natychmiastowej wykonalności (obecne brzmienie art.17 ust.4) powoduje że właściciel musi wydać nieruchomość natychmiast. Ustawodawca przewidywał u ustawie o zasadach zawsze jeden wyjątek dotyczący zabudowanych nieruchomości:

- do dnia 25 sierpnia 2008r wyjątek ten dotyczył wszystkich zabudowanych nieruchomości. To brzmienie stosuje się do sprawy Spółdzielni Świt.

Art.17 ust.4. W przypadku gdy decyzja, o której mowa w ust. 1, dotyczy nieruchomości zabudowanej, właściwy zarządca drogi jest obowiązany, w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie, do wskazania lokalu zamiennego.

Przepis art.17 ust.4 obowiązuje również po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. Żaden przepis nie zwalniał Inwestora z tego obowiązku.

Po wydaniu decyzji lokalizacyjnej 1/D/MOK/2008 w lipcu 2008r, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności zmieniły się przepisy, lecz do spraw rozpoczętych w konkretnym trybie stosuje się przepisy dotychczasowe. Podstawa prawna art.6 ust.1 (Dz.U2008.154.958) ustawy zmieniającej ustawę o *szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*.

- od dnia 26 sierpnia 2008r w tym i obecnie wyjątek ten dotyczy nieruchomości zabudowanych budynkiem mieszkalnym, albo budynkiem w którym wyodrębniony został lokal mieszkalny.

Art.17 (obecne brzmienie przepisu):

4. W przypadku gdy decyzja, o której mowa w ust. 1, dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny, właściwy zarządca drogi jest obowiązany, w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie, do wskazania lokalu zamiennego, z zastrzeżeniem ust. 4a.

4a. W przypadku gdy faktyczne objęcie nieruchomości w posiadanie następuje po upływie terminu, o którym mowa w art. 16 ust. 2, właściwy zarządca drogi nie ma obowiązku do wskazania lokalu zamiennego.

Problem z władzami m.st. Warszawy polega na tym że chce stosować przepisy w obecnym brzmieniu i nie może przyjąć do wiadomości że stosuje się przepisy z dnia wydania decyzji lokalizacyjnej. Dowód cytowana podstawa prawna art.6 ust.1 (Dz.U2008.154.958) ustawy zmieniającej ustawę o *szczególnych zasadach (...)* W przeciwnym razie nie można by było wydać pozwolenia na budowę na podstawie decyzji lokalizacyjnej skoro

- nie dostaliśmy również propozycji w trybie art. 13 ust.2 ustawy o *szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*⁴, a zgodnie z tym przepisem miasto może nabyć na rynku nieruchomości wraz z budynkami (o powierzchni i parametrach budynku identycznych z posiadanym) i ją nam przekazać zamiast odszkodowania.

Podsumowując:

Odszkodowanie wg. ostatniego operatu (datowanego na: 07.07.2009r) za działkę o powierzchni 1182m² wynosi 2 450 286zł.

Dodatkowo w operacie wyliczono wariantowo (patrz. str.2 i 4 operatu) odszkodowanie za naniesienia:

wariant nr1: zakładający wyburzenie za wyjątkiem wydziału „tub” (który jest osobnym przylegającym budynkiem) całego budynku produkcyjnego nr.1 położonego na działce nr.17/1 i 17/2 wzdłuż ul. Taśmowej - 2 760 670zł

wariant nr2: zakładający wyburzenie budynku produkcyjnego nr 1 wraz z budynkiem wydziału „tub”. Czyli wszystkich zabudowań wzdłuż ul. Taśmowej – 3 183 712zł.

W przeliczeniu wartość odszkodowania za 1 m² zabudowań zakładu wyliczona została na około 1400zł.

Jeśli zgodzilibyśmy się na tą pierwszą propozycję miasta st. Warszawy stracilibyśmy działkę 17/1 o powierzchni 1 182 m² wraz z budynkiem i instalacjami. A także w zależności od przyjętego wariantu: cały budynek produkcyjny nr 1 (wariant 1) lub cały budynek produkcyjny oraz wydział „tub”. Tym samym powierzchnie produkcyjne i magazynowe zmniejszyłyby się o około⁵ 2 230m², a suma odszkodowania nie pozwoliłaby na odtworzenie tego z czego wyłącza nas miasto.

Według nas, w świetle przepisów prawa, nie ma możliwości częściowej rozbioru budynku, do połowy, w sposób proponowany przez Miasto, mimo to władze m.st. Warszawy zaproponowały, że budynek produkcyjny nr 1 część położona na działce nr 17/2 - decyzją Prezydenta m.st. Warszawy (starosty) - będzie uznany za

przepisy art.24 – 28 ustawy (które stanowiły o wydawaniu pozwoleń na budowę na podstawie decyzji lokalizacyjnych) są obecnie uchylone!

⁴ Art.13 ust.2 brzmiał: „Właściwy zarządca drogi może nabywać w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, województwa, powiatu albo gminy nieruchomości, w tym lokale mieszkalne, poza pasami drogowymi w celu dokonania ich zamiany na nieruchomości położone w pasach drogowych lub wydzielenia ich w tych pasach w postępowaniu scaleniowo-wymiennym”

Po wydaniu decyzji lokalizacyjnej 1/D/MOK/2008 w lipcu 2008r, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności zmieniły się przepisy, lecz do spraw rozpoczętych w konkretnym trybie stosuje się przepisy dotychczasowe. Podstawa prawna art.6 ust.1 (Dz.U2008.154.958) ustawy zmieniającej ustawę o *szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*.

⁵ 1855m² budynek produkcyjny nr1 + 293,7m² budynek „tub”

samodzielny budynek po dobudowaniu ściany uznaliśmy to za częściowy sukces i oczekiwaliśmy, że w wyniku prowadzonych rozmów m.st. Warszawa odbuduje nam pozostałe powierzchnie które Świt traci w związku z odebraniem działki 17/1, a także przyłącza które likwiduje. Niestety wydaje się, że mimo szumnych zapowiedzi tak się nie stanie.

Miasto zaproponowało na koszt Spółdzielni upchniecie produkcji na powierzchni o około 1000mkw mniejszej. Na przebudowę według tej nierealnej koncepcji m.st. Warszawy zostałaby wydatkowana (wg. wypowiedzi Pana Ochmańskiego dla Życia Warszawy - artykuł z dn.27.01.2010r - ponad 1 mln złotych) nie tylko kwota na jaką wycenione zostały budynki i instalacje, ale również kwota na jaką wyceniony został odbierany grunt, a to oznacza że Spółdzielnia nie będzie miała pieniędzy na kupno działki i odtworzenie likwidowanych powierzchni.

Nastąpi zatem definitywne przerwanie produkcji, bo o czasowych przerwach moglibyśmy mówić, gdyby koncepcja zakładała odtworzenie likwidowanych powierzchni lub miasto w zamian za odszkodowanie przekazałoby nam zabudowaną nieruchomość zamienną.

Chcemy z m.st. Warszawa rozmawiać (alternatywnie);

- w sprawie odbudowy powierzchni produkcyjnych zakładu likwidowanych, w związku z rozbudową ul. Cybernetyki, na terenie działki 17/2 należącej do Spółdzielni Świt i wypłaty odszkodowania za grunt lub,
- w sprawie odbudowy likwidowanych, w związku z rozbudową ul. Cybernetyki, powierzchni produkcyjnych zakładu na terenie działki zamiennej o powierzchni odpowiadającej powierzchni działki wywłaszczanej lub
- w sprawie wypłaty adekwatnego odszkodowania które pozwoli nam na kupienie działki o powierzchni 1182m² i odbudowę likwidowanych powierzchni wraz z instalacjami lub
- w sprawie roszczeń z art. 13 ust.2 ustawy o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – nieruchomość zamienna (działka + budynek do adaptacji zamiast odszkodowania)
- w sprawie ewentualnie roszczeń z art.17ust.4 ustawy o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (lokal zamienny) a także niezależnie od powyższych w sprawie odbudowy (przebudowy) przyłączy wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oraz przyłącza ciepła i prądu obsługujących zakład⁶.

⁶ Przyłącza te są likwidowane w związku z budową ul. Cybernetyki (informacje podajemy na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego). Projekt nie przewiduje ich odtworzenia, ani przebudowy sieci na terenie zakładu która będzie w związku z likwidacją tych przyłączy konieczna, mimo iż zobowiązuje Prezydenta m.st. Warszawy do tego art. 120 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Art. 120. Jeżeli zachodzi potrzeba zapobieżenia niebezpieczeństwu, wystąpieniu szkody lub niedogodnościom, jakie mogą powstać dla właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich wskutek wywłaszczenia lub innego niż dotychczas zagospodarowania wywłaszczonej nieruchomości, w decyzji o wywłaszczeniu ustanawia się niezbędne służebności oraz ustala obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Ekonomicznych

Artur Siwak

urządzeń zapobiegających tym zdarzeniom lub okolicznościom. **Obowiązek budowy i utrzymania odpowiednich urządzeń ciąży na występującym z wnioskiem o wywłaszczenie.**

Decyzja lokalizacyjna zawierała w sobie rozstrzygnięcie o wywłaszczeniu z działki nr 17/1, a zatem skoro na podstawie decyzji lokalizacyjnej wydano pozwolenie na budowę (i rozbiórcę budynku i przyłączy), to w dokumentacji budowlanej powinno znajdować się rozstrzygnięcie o sposobie odbudowy/ budowy tych mediów. Sama treść decyzji 1/D/MOK/2008 w pkt.6 zawiera „Wymagania dotyczące uzasadnionych interesów osób trzecich” (str.8/10) i literalnie stanowi „inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej, korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, i ciepłej oraz środków łączności”