

Natolin Plaza Center Spółka z o.o.

02-790 Warszawa ; ul. Kazimierza Sota „Sokoła” 1A lok.21 ; tel. 649-11-00

Warszawa, dnia 2008-08-04

L.dz. 48/08

Pani

Małgorzata Rothert

Miejski Rzecznik Konsumentów

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

ul. Górskiego 7

00-033 Warszawa

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
WYDZIAŁ MIEJSKIEGO RZECZNIKA KONSUMENTÓW
Wpłynęło dnia..... 12.08.2008
Urzędu m. st. Warszawy, ul. Międzylata 6/8
podpis..... Bg

KANCELARIA

11.08.2008



KO-P/31518/08 Krawczyk

Natolin Plaza Center Sp. z o.o., w odpowiedzi na Pani pismo z dnia 15.07.2008 roku, uprzejmie informuję, że w sprawie zabezpieczenia prawa do odpłatnego korzystania z miejsc postojowych w garażu podziemnym przedłożone zostały obszernie wyjaśnienia w piśmie Pełnomocnika Spółki z dnia 25 grudnia 2007 roku, jak i w naszym piśmie skierowanym do Pani z dnia 25 maja 2008 roku.

Wskazujemy więc ponownie, iż z treści zawartych umów nie wynika żadne zobowiązanie Spółki do sprzedaży miejsc postojowych czy też ustanowienia na rzecz nabywców lokali jakiegokolwiek prawa rzeczowego w stosunku do miejsc postojowych w garażu podziemnym stanowiącym samodzielny obiekt budowlany usytuowany na oddzielnej działce. Z umowy wynika tylko możliwość odpłatnego korzystania z miejsca postojowego w garażu podziemnym za comiesięczną odpłatnością regulowaną „z góry” lub korzystanie „na stałe” w ramach – dopuszczalnej kodeksem cywilnym - długoterminowej „umowy najmu”.

Określona ilość miejsc jest rezerwowana dla mieszkańców kompleksu budynków wielorodzinnych oraz wydzielonego segmentu biurowo-handlowego. Miejsca postojowe w garażu podziemnym są ogólnodostępne i są wynajmowane za odpłatnością wszystkim zainteresowanym w ramach prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej. Tylko dla mieszkańców budynków wprowadzono możliwość zawierania umów na tzw. długoterminowy najem (10 letni) za promocyjną cenę netto 1.500,-zł rocznie (125,-zł miesięcznie) co przeczy tezie, że jest to wygórowana opłata. Podobne parkingi na Ursynowie wymagają opłaty dwukrotnie wyższej.

Jednocześnie informujemy Panią, że w chwili obecnej, sprawa „sprzedaży prawa do korzystania z miejsca postojowego” jest bezprzedmiotowa, ponieważ 95% klientów wolało wycofać kaucje w kwocie 16.000,-zł z tytułu zabezpieczenia tego prawa i odzyskać swoje pieniądze, rezygnując jednocześnie w formie pisemnej z prawa do korzystania z miejsca postojowego w garażu podziemnym.

Pozostałe 5% klientów zadeklarowało Spółce zawarcie umowy a następnie zawarło „długoterminowe umowy najmu”, w ramach których określone zostały wszystkie koszty jakie będą oni ponosić. Obok jednorazowej zapłaty czynszu za 10 lat najmu w kwocie netto 15.000,-zł ustalona została comiesięczna opłata eksploatacyjna przypadająca na jedno miejsce postojowe w kwocie netto 70,-zł pokrywająca koszty oświetlenia garażu, sprzątnięcia, podgrzania wjazdu w okresie zimy itp. Sumując te dwie opłaty widać, że cena za wynajem „na stałe” miejsca postojowego jest wyjątkowo niska.

Prawdopodobnym zatem jest fakt, iż jest Pani informowana w tej sprawie przez osoby, które już dawno wycofały kaucje i zrezygnowały z kupna prawa do korzystania z miejsca postojowego w wybranej przez nie formie. Służymy w tym zakresie pełną listą osób, którym wypłacono kaucje. Mogą oni korzystać z miejsc postojowych za comiesięczną odpłatnością.

W kolejnej, podnoszonej przez Panią sprawie, pragniemy wskazać, iż procedura przeniesienia własności lokali aktem notarialnym wymaga stosownych aktualnych urzędowych dokumentów generowanych przez urzędy gminne (wypisy z ewidencji gruntów, budynków i lokali) i zaktualizowanych zapisów w odpowiednich działach ksiąg wieczystych.

W szczególności rzeczą najważniejszą jest ujawnienie wybudowanych budynków w księgach wieczystych, z których to budynków wyodrębniane są następnie lokale mieszkalne przewłaszczane notarialnie przez klientów.

Aktualizacja ewidencji gruntów i budynków, po zakończeniu inwestycji prowadzona jest z urzędu przez wydziały ewidencji gruntów urzędów dzielnicowych.

Dopóki sąd wieczysto-księgowy nie ujawni w Dziale I danej księgi wieczystej wybudowanego budynku mieszkalnego, dopóty żaden notariusz nie sporządzi aktu notarialnego, w treści, którego znajduje się stwierdzenie o wyodrębnieniu lokalu mieszkalnego z budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, co uniemożliwia obecnie zawarcia stosownych umów z klientami Spółki.

Poinformowaliśmy naszych klientów o złożeniu w sądzie wieczysto-księgowym wniosków o ujawnienie wybudowanych budynków oraz o informacji uzyskanej w sądzie, iż nasze wnioski rozpatrywane będą najwcześniej na przełomie listopada i grudnia 2008 roku i w tym samym czasie pojawią się stosowne zapisy w księgach wieczystych. Oczywiście jest, że Spółka nie ma wpływu na terminy sądowe.

W kwestii dostępu dla osób niepełnosprawnych do budynków uprzejmie informujemy, iż doręczyliśmy Pani przy naszym piśmie z dnia 25 maja 2008 roku stosowny protokół sporządzony przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, potwierdzający dostępność niepełnosprawnych do budynków.

Również kolejny protokół z kontroli – wywołanej Pani pismem – sporządzony w dniu 29 lipca 2008 roku przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego potwierdził dostępność budynków przy ul. Nowoursynowskiej 139 dla osób niepełnosprawnych.

Wydaje się, iż również w tym przypadku wprowadzana jest Pani w błąd przez osobę nierzetelną i próbującą angażować organy publiczne dla realizacji jej niejasnych interesów, tym bardziej, że nie są nam znane żadne osoby niepełnosprawne zamieszkałe w tych budynkach. Równocześnie nie wystąpił ani jeden przypadek zwrócenia się do nas o pomoc w sprawach zapewnienia dostępu do budynków osobom niepełnosprawnym.

„Natalin Plaza Center”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
02-790 Warszawa, ul. K. "Sotta" Sokola 1A/21
0 1 4 9 2 5 0 2 3
(1)

Z wyrazami szacunku

Prezes Zarządu Spółki

Danuta Michniewska-Bednarczyk