

"Natolin Plaza Center"
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
02-790 Warszawa, ul. K. "Sotta" Sobolew 1A/2I
0 1 4 9 2 5 0 2 3
(1)

Warszawa, dnia 22 czerwca 2009 r.
L.dz. 66/09

Sz.P. Małgorzata Rothert
Miejski Rzecznik Konsumentów
Ul. Senatorska 27
00-099 Warszawa

KANCELARIA
Urzędu m. st. Warszawy, ul. Miodowa 6/8

11.08.2009



URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
MIEJSKI RZECZNIK KONSUMENTÓW

Wpisano 2009-08-12

Nr MKR-55/09
podpis

Natolin Plaza Center Sp. z o.o. w odpowiedzi na Pani pismo z dnia 2 czerwca 2009 r. w sprawie inwestycji przy ul. Nowoursynowskiej 139 w Warszawie po raz kolejny informuje, iż brak możliwości notarialnego przeniesienia własności mieszkań na klientów wynika z ponad 12 miesięcznej zwłoki w działaniach miejskich służb ewidencji gruntów i budynków uniemożliwiających otrzymanie prawidłowych wypisów z ewidencji gruntów i budynków.

Zważyć bowiem należy, iż od maja 2008 roku aż do maja 2009 roku służby te zajmowały się wyjaśnianiem błędów w modernizacji ewidencji gruntów w obrębie ul. Nowoursynowskiej – dodać należy, iż modernizacji przeprowadzanej z urzędu.

Dla powstania odrębnej własności lokalu (a następnie przeniesienia jej) niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny (art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali). Obecnie wpis do księgi nie jest możliwy z przyczyn niezależnych od naszej Spółki. Zgodnie z art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione. Natomiast art. 26 stanowi, że podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości. Spółka, zgodnie z umową stron, jest zobowiązana do ustanowienia odrębnej własności lokalu w budynkach na 18-tu działkach od nr 17/1 do nr 17/18, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste. Są to obecnie działki, według ksiąg, niezabudowane. Ustanowienie odrębnej własności lokalu musi poprzedzać ujawnienie w dziale I księgi budynku mieszkalnego (art. 25 ust 1 pkt 1 ustawy o księgach ...) w oparciu, o czym była mowa wyżej, o dane z ewidencji gruntów i budynków.

Prezydent m.st. Warszawy decyzją nr 1/2009 z 28.01.2009 a następnie Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego decyzją nr 48 z 14 maja 2009 r. wykreślili z operatu gruntów i budynków odrębne budynki posadowione na 18-tu działkach wyszczególnionych powyżej i wpisał jeden budynek na działkach 17/1 do 17/18 i 17/19 w odniesieniu do księgi nr 223862 jako współwłasność Spółki i osoby trzeciej. Uniemożliwia to ujawnienie budynków w poszczególnych 18-tu księgach wieczystych, w której jako właściciel wpisana jest Spółka a co za tym idzie przeniesienie własności lokalu. Nadto taki wpis w ewidencji uniemożliwia określenie wysokości udziałów związanych z własnością lokalu w gruncie i w częściach wspólnych budynku.

Obecnie toczy się postępowanie przed WSA ze skargi m.in. Spółki w celu uchylenia wspomnianych decyzji administracyjnych. Powrót do stanu poprzedniego to jest przywrócenie wpisu w ewidencji gruntów i budynków odrębnych budynków na działkach od nr 17/1 do nr 17/18 umożliwi ujawnienie ich w 18-tu księgach wieczystych, ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienie tej własności na rzecz osób uprawnionych.

Prezentujemy pogląd, iż dotychczasowe działania służb ewidencji gruntów i budynków opóźniającej ujawnienie 18 budynków w ewidencji gruntów i budynków i naruszającej prawo, wymagają od dawna zainteresowania się sprawą przez Miejskiego Rzecznika Konsumentów.

W sprawie eksploatacji przejętych lokali uprzejmie informujemy, iż w obecnej sytuacji zajmujemy się wyłącznie refakturowaniem opłat za dostawę mediów i usług przez SPEC, MPWiK i innych usługodawców (wywóz śmieci, sprzątanie, obsługa dźwigów osobowych, konserwacja sieci) zgodnie z treścią – zawartych z klientami – umów o rozliczenie dostaw mediów i usług. Wszystkie opłaty regulowane są przez klientów „z dołu” zgodnie z fakturami VAT wystawianymi na podstawie wskazań indywidualnych liczników poboru ciepła, ciepłej i zimnej wody, liczników energii na obsługę wind osobowych, oświetlenia klatek schodowych i osiedla. Każdy klient płaci więc za zużyte przez siebie media i usługi. Ceny i stawki za zużyte media i usługi jak i umowy z dostawcami mediów (SPEC, MPWiK) zostały dołączone do umów o rozliczenie mediów i usług.

Nie bardzo więc wiadomo o jakie – przytoczone w Pani piśmie - rozliczenie roczne opłat chodzi. Nie istnieje żaden system zaliczek, z których należałoby robić rozliczenie okresowe. Opłaty – zgodnie ze wskazaniem liczników - muszą być regulowane na bieżąco, ponieważ w innym przypadku dostawcy odetną dostawę ciepła i wody. Ponadto, umowy z dostawcami mediów i usług są do wglądu i liczniki klienci korzystają z tej możliwości.

Kwestie opieszałości w działaniu firmy ochroniarskiej, związanej z rzekomym włamaniem do jakiegoś mieszkania – po przeprowadzeniu przez nas procedury wyjaśniającej – okazały się z gruntu nieprawdziwe, ponieważ żadnego włamania na osiedlu nie stwierdzono, a przypadkiem określanym jako włamanie było dziwne i niewyjaśnione zachowanie się osób będących gośćmi mieszkańców. Powyższe sprawy zostały przedstawione firmie ochroniarskiej, która zobowiązała się w takich przypadkach reagować bardziej zdecydowanie. Należy podkreślić fakt, iż dzięki temu iż firma ochroniarska zawarła ze Spółką umowę długoterminową (jeszcze w okresie budowy obiektów) cena za usługę ochrony osiedla jest obecnie najniższa w Warszawie.

Wyrażamy przekonanie iż powyższe informacje pozwoliły na wyjaśnienie kwestii podnoszonych w Pani piśmie.

Prezes Zarządu Spółki

Danuta Michalska-Bednarzyk

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