

ZARZĄDZENIE NR 259/2011
PREZYDENTA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia 16 lutego 2011 r.

**w sprawie ustalenia zasad zmian umów użytkowania wieczystego nieruchomości
stanowiących własność m.st. Warszawy**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 w związku z art. 11a ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾), art. 239 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

§ 1. Ustala się zasady dokonywania zmian umów użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność m.st. Warszawy w zakresie sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

§ 2. 1. Zmiana umowy użytkowania wieczystego nieruchomości może nastąpić wyłącznie w sytuacji, gdy użytkownik wieczysty:

- 1) wywiązuje się ze zobowiązań finansowych w stosunku do m.st. Warszawy;
- 2) w umowie notarialnej zmiany umowy użytkowania wieczystego zobowiąże się do pokrycia w całości wszelkich roszczeń jakichkolwiek osób trzecich związanych z tą zmianą;
- 3) zobowiąże się pokryć wszelkie koszty związane ze zmianą umowy użytkowania wieczystego;
- 4) spełnił dodatkowe świadczenia pieniężne i niepieniężne zawarte w umowie użytkowania wieczystego, jeżeli świadczenia takie w umowie użytkowania wieczystego występują;
- 5) nie jest w stanie upadłości lub likwidacji.

2. Zmiana umowy użytkowania wieczystego może dotyczyć całej nieruchomości lub jej części.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122, z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147 i Nr 30, poz. 210, z 1984 r. Nr 45, poz. 242, z 1985 r. Nr 22, poz. 99, z 1989 r. Nr 3, poz. 11, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 55, poz. 321 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 107, poz. 464 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388 i Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 114, poz. 542, Nr 139, poz. 646 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 115, poz. 741, Nr 117, poz. 751 i Nr 157, poz. 1040, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 758, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 271, Nr 74, poz. 855 i 857, Nr 88, poz. 983 i Nr 114, poz. 1191, z 2001 r. Nr 11, poz. 91, Nr 71, poz. 733, Nr 130, poz. 1450 i Nr 145, poz. 1638, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 141, poz. 1176, z 2003 r. Nr 49, poz. 408, Nr 60, poz. 535, Nr 64, poz. 592 i Nr 124, poz. 1151, z 2004 r. Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 162, poz. 1692, Nr 172, poz. 1804 i Nr 281, poz. 2783, z 2005 r. Nr 48, poz. 462, Nr 157, poz. 1316 i Nr 172, poz. 1438, z 2006 r. Nr 133, poz. 935 i Nr 164, poz. 1166, z 2007 r. Nr 80, poz. 538, Nr 82, poz. 557 i Nr 181, poz. 1287, z 2008 r. Nr 116, poz. 731, Nr 163, poz. 1012, Nr 220, poz. 1425 i 1431 i Nr 228, poz. 1506, z 2009 r. Nr 42, poz. 341, Nr 79, poz. 662 i Nr 131, poz. 1075 oraz z 2010 r. Nr 40, poz. 222 i Nr 155, poz. 1037.

§ 3. Zmiana umowy użytkowania wieczystego nieruchomości:

- 1) nabytej w drodze przetargu pisemnego, w którym ocenie podlegał sposób użytkowania i zagospodarowania nieruchomości lub kryterium o podobnym znaczeniu oraz wybrano ofertę najdroższą, albo
 - 2) nabytej w drodze przetargu, w którym ocenie nie podlegał sposób użytkowania i zagospodarowania nieruchomości lub kryterium o podobnym znaczeniu oraz wybrano ofertę najdroższą, albo
 - 3) nabytej w drodze bezprzetargowej,
- może nastąpić przy łącznym spełnieniu następujących warunków:
- a) zgodności sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym przedstawionego we wniosku użytkownika wieczystego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z uzyskaniem pozytywnej opinii właściwej jednostki Urzędu m.st. Warszawy ds. zagospodarowania przestrzennego, co do ustalenia możliwości zmiany umowy użytkowania wieczystego w zakresie przeznaczenia, sposobu i terminów użytkowania i zagospodarowania nieruchomości, w zgodzie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy;
 - b) wpłaty (przed zmianą umowy użytkowania wieczystego) przez użytkownika wieczystego na rzecz m.st. Warszawy kwoty odpowiadającej 12,5% różnicy pomiędzy aktualną wartością nieruchomości określoną dla nowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, zgodnie z wnioskiem użytkownika wieczystego a aktualną wartością nieruchomości określoną dla dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości. Kwota ta nie może być jednak mniejsza niż 12,5% aktualnej wartości nieruchomości lub tej jej części, której dotyczy wniosek, określonej dla nowego sposobu użytkowania i zagospodarowania, oraz
 - c) uzyskania pozytywnych opinii odpowiednich komisji Rady Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 4. Zmiana umowy użytkowania wieczystego nieruchomości nabytej w drodze przetargu, gdzie ocenie podlegał sposób użytkowania i zagospodarowania nieruchomości lub kryterium o podobnym znaczeniu oraz wybrano ofertę inną niż najdroższa, może nastąpić przy łącznym spełnieniu następujących warunków:

- 1) zgodności sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste przedstawionego we wniosku użytkownika wieczystego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z uzyskaniem pozytywnej opinii właściwej jednostki Urzędu m.st. Warszawy d/s zagospodarowania przestrzennego co do ustalenia możliwości zmiany umowy użytkowania wieczystego w zakresie przeznaczenia, sposobu i terminów użytkowania i zagospodarowania nieruchomości, w zgodzie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy;
- 2) uzyskania pozytywnych opinii odpowiednich komisji Rady Miasta Stołecznego Warszawy;
- 3) wpłaty (przed zmianą umowy użytkowania wieczystego) przez użytkownika wieczystego na rzecz m.st. Warszawy kwoty odpowiadającej 12,5% różnicy pomiędzy aktualną wartością nieruchomości określoną dla nowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, zgodnie z wnioskiem użytkownika wieczystego a aktualną wartością nieruchomości określoną dla dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości.

Kwota ta nie może być jednak mniejsza niż 12,5% aktualnej wartości nieruchomości lub tej jej części, której dotyczy wnioszek, określonej dla nowego sposobu użytkowania i zagospodarowania;

- 4) wpłaty (przed zmianą umowy użytkowania wieczystego) przez użytkownika wieczystego na rzecz m.st. Warszawy zwaloryzowanej kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy najwyższą ceną zaoferowaną w przetargu w ofercie, która nie została odrzucona z powodów formalnych, a kwotą w ofercie wybranej.

§ 5. Zmiana umowy użytkowania wieczystego nieruchomości w przypadkach innych niż określone powyżej, może nastąpić przy łącznym spełnieniu warunków określonych w § 4 pkt 1-3.

§ 6. 1. W przypadku nie spełnienia przez użytkownika wieczystego dodatkowych świadczeń niepieniężnych zawartych w umowie użytkowania wieczystego zmiana, o której mowa w § 3, § 4 i § 5, może nastąpić po zawarciu przez użytkownika wieczystego z m.st. Warszawą porozumienia dotyczącego ustalenia ekwiwalentu pieniężnego lub świadczeń zamiennych za niespełnione świadczenia.

2. Wpłata z powyższego tytułu lub spełnienie powyższych świadczeń zamiennych musi nastąpić przed zmianą umowy użytkowania wieczystego.

§ 7. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy.

§ 8. 1. Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Urzędu m.st. Warszawy.

2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent m.st. Warszawy
/-/Hanna Gronkiewicz-Waltz