



Spółdzielnia Mieszkaniowa
GOCŁAW - LOTNISKO
03-982 Warszawa ul. Orlego Lotu 6

Bank: PKO BP SA XV O/Warszawa
nr konta: 67 1020 1156 0000 7102 0006 3560
NIP: 525-001-00-60

tel. (0-22) 671 26 38, 671 26 65
fax (0-22) 671 00 80
e-mail: smgl@smgl.com.pl
http://www.smgl.com.pl

Data: 23 maja 2025 r.

Znak: NO-1/RG/1W/ **584**/2025

**Szanowni Państwo
Członkowie
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Gocław - Lotnisko”**

Mając na względzie niespecyficzne okoliczności które zaszły w trakcie odbytych już 6 części Walnego Zgromadzenia w roku bieżącym, a także przed, nieodbytą z przyczyn logistycznych, częścią VII Walnego Zgromadzenia, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko” pragnie Państwu jeszcze raz wyjaśnić okoliczności związane z **projektem uchwały dotyczącej działki 51/1.**

1. Przedmiotowa uchwała w przypadku jej podjęcia miała stanowić formę zapytania Państwa o zgodę na podjęcie kolejnych działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego gruntu przy wsparciu finansowym potencjalnego realizatora ewentualnej inwestycji.
Po wyczerpaniu przez Spółdzielnię wszystkich możliwości sądowych i administracyjnych, ww Uchwała wydała się jedyną dostępną możliwością zrealizowania wniosków Spółdzielców zamieszkałych na tym terenie, dotyczących uregulowania prawa do gruntu. Od lat temat ten był przedmiotem dyskusji na kolejnych Walnych Zgromadzeniach.
2. Omawiana działka obejmuje teren o pow. 51.467 m² i jest własnością Miasta st. Warszawy.
Spółdzielnia, nie posiadając prawa do gruntu, dotychczas nie występowała o wydanie warunków zabudowy tego terenu i nie podjęła żadnych procedur związanych z potencjalną inwestycją, wstrzymując się do chwili wyniku Walnego Zgromadzenia. Prawo uzyskania pozwolenia na budowę na dzień dzisiejszy posiada wyłącznie Miasto.
3. Budynki posadowione na tym gruncie posiadają nieuregulowane stosunki własnościowe. Spółdzielnia posiada ten teren we władaniu na podstawie decyzji administracyjnej bez praw własności. Mimo usilnych starań od lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku i przeprowadzenia wszystkich możliwych procesów sądowych (dokumentacja do wglądu w Spółdzielni) stan prawny nie został uregulowany.

Powoduje to liczne uciążliwości dla mieszkańców zamieszkujących działkę 51/1 (niższa wartość lokali, brak możliwości obrotu lokalami w systemie kredytowania, brak podmiotowości w postępowaniach administracyjnych).

4. Obecnie aby uzyskać prawo do tego gruntu należy wnieść do kasy Miasta opłatę 25% wartości gruntu. Ostatnie wyceny Miasta przy ustalaniu opłaty za użytkowanie wieczyste wynoszą około 4000 zł./m². 51467 m² x 1000 zł. (25% wartości) = 51.467.000 zł. Jest to jedyny sposób ale bardzo kosztowny, stanowiący potencjalne obciążenie około 70.000 zł. na mieszkanie 50 metrowe.
5. Problem jest na tyle poważny, że poszukujemy rozwiązań aby nie wystąpiła sytuacja podobna jak w przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju” tj. zastosowanie Rozporządzenia MRPiT w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dn. 27.07.2021 r. w wyniku czego nastąpić może wykreślenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotniska” jako władającego gruntem.
6. Utracimy władanie tym gruntem i nawet nie będziemy mogli wykonywać czynności w postępowaniach administracyjnych i sądowych związanych z zarządzaniem. Jednocześnie brak uprawnień władającego spowoduje zdecydowany wzrost opłat za użytkowanie gruntu bez tytułu prawnego, co się bezpośrednio przełoży na wysokość opłat za lokal. Wobec faktu, że podmiotem wobec Miasta jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Goćław-Lotnisko”, dolegliwość ta będzie dotyczyć wszystkich członków, nawet nie zamieszkałych na terenie działki 51/1.
7. Niezależnie od powyższego Zarząd jednoznacznie dementuje rozpowszechnianą informację o zamiarze zaciągnięcia przez Spółdzielnię kredytu w wysokości 500 mln. zł. Jest to o tyle abstrakcyjne kłamstwo, że stanowi zagrożenie dla sprawnie funkcjonującego przedsiębiorstwa jakim jest Spółdzielnia. Wartość zasobów Spółdzielni nie pokryłaby nawet czwartej części zabezpieczenia bankowego kredytu tej wysokości.

Szanowni Państwo.

Sprawami tej Spółdzielni zaczęły zajmować się osoby nie będące jej członkami. Nieprawdy szerzone przez osoby postronne, specjalistów od hejtu i demagogii internetowej zatrudnione przez animatorów zdarzeń, zmierzają do doprowadzenia do upadku dobrze prosperującej firmy.

Spółdzielnia jest jedną z zamożniejszych Spółdzielni warszawskich. W ostatnich pięciu latach wypracowała 41,5 mln zysku netto. Zysk netto za rok 2024 wyniósł 13 502 965zł., z tej przyczyny nie ma żadnej potrzeby zaciągania jakiegokolwiek kredytu.

Dajemy pod Państwa rozagę wyżej przytoczone fakty i liczymy na rzetelne rozpatrzenie sprawy.

Przedstawiając powyższe Zarząd Spółdzielni oświadcza, że dostosuje swoje działania do każdego wyniku głosowania w przedmiotowej sprawie.

Z poważaniem

Z-CA PREZESA ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU
ds. Techniczno-Eksploatacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej
„Goćław Lotnisko”
inż. Krzysztof Sieczyński Janusz Sienkiewicz