



## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „DĘBINA”

02-786 Warszawa ul. Jana Rosoła 40/7  
tel. (022) 6499799 6499889 6499835  
[www.smdebina.pl](http://www.smdebina.pl), [smdebina@smdebina.pl](mailto:smdebina@smdebina.pl)

L.dz.838/11/2025

Warszawa, dnia 17 listopada 2025 r.

Szanowni Państwo  
Członkowie Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Dębina”

### **Istotna decyzja finansowa do podjęcia na Walnym Zgromadzeniu – oferta wykupu gruntów wspólnych – kwota 35 878,06 zł. na lokal.**

W nawiązaniu do zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia na dzień 21 listopada 2025r., Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina” pragnie poinformować, że podstawowym powodem jego zwołania jest potrzeba podjęcia przez Państwa istotnej i ważnej dla nas wszystkich decyzji, co do możliwości wykupu przez Spółdzielnię nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania, a które obecnie są objęte użytkowaniem wieczystym.

Waga tej decyzji wynika z dwóch okoliczności – oferta Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa z 7 sierpnia 2025 r. dotycząca tego wykupu jest **jednorazowa** oraz ma ona istotny **wymiar finansowy** – jej całkowity koszt wynosi **8.933.636 zł.** Ta kwota stanowi 20-krotność opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. I taką kwotę – w przypadku Państwa zgody na wykup - musiałaby zapłacić Spółdzielnia ze środków zebranych od członków Spółdzielni. Oznacza to, że koszt przypadający na każdy z Państwa Lokali związany z członkostwem w Spółdzielni (podkreślamy – kwota liczona jest według lokalu, niezależnie od jego wielkości, a nie na członka Spółdzielni) wyniesie ostatecznie **35 878,06 zł.** Choć termin na decyzję pierwotnie wynosił miesiąc, Zarządowi Spółdzielni udało się wynegocjować jego przedłużenie do **15 lutego 2026 r.** Każdy musi zastanowić się, **czy zgadza się na takie warunki wykupu.**

Decyzja podjęta przez Walne Zgromadzenie – niezależnie od frekwencji - będzie wiążąca dla wszystkich członków Spółdzielni, a w razie uzyskania większości głosów za takim sfinansowaniem wykupu będzie rodzić po Państwa stronie obowiązek wpłaty ww. kwoty, niezależnie od tego, czy Państwo uczestniczyli w Zgromadzeniu, ani w jaki sposób Państwo głosowali.

Do przedmiotowych nieruchomości, obecnie przysługuje Spółdzielni, **do 2095 r.** na podstawie umów zawartych ze Skarbem Państwa w dniach 28.03.1996 i 25.03.1997 r. **prawo użytkowania wieczystego.** Dla tych działek prowadzone są księgi wieczyste WA2M/00419364/0 i WA2M/00419365/7. Są to działki zabudowane **zielenią, placami zabaw i wypoczynku, altankami, ale też drogami wewnętrznymi i ciągami pieszymi,** które służą do obsługi naszego osiedla. Wygaśnięcie prawa do użytkowania wieczystego nie wyłączy po 2095r. konieczności dalszego ponoszenia kosztów korzystania z tych nieruchomości przez mieszkańców Osiedla w przypadku przedłużenia obowiązywania tego prawa, o ile nadal konstrukcja prawna użytkowania wieczystego będzie obowiązywać.

Przedmiotem decyzji najbliższego Walnego Zgromadzenia będzie zarówno kwestia wyrażenia zgody na **sfinansowanie** powyższego **wykupu nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania**, poprzez obciążenie tymi kosztami członków Spółdzielni, ale też **zabezpieczenie Spółdzielni** na konieczność uiszczenia całkowitej kwoty, niezależnie od tego, czy wszyscy członkowie Spółdzielni wpłacą w terminie przypadającą na nich kwotę. W tym celu – po podjęciu decyzji o wykupie, potrzebna będzie zgoda Walnego Zgromadzenia na **zwiększenie maksymalnej sumy zobowiązań**, które będzie mogła zaciągnąć Spółdzielnia w celu ewentualnego przejściowego finansowania wykupu **kredytem bankowym**. Należy zaznaczyć, że nie wiadomo czy Spółdzielnia uda się taki kredyt uzyskać, np. z powodu zbyt niskich przychodów pozaczynszowych.

Dlatego tak ważny jest udział **każdego z Państwa** w najbliższym Walnym Zgromadzeniu w dniu 21 listopada 2025 r. Podjęte na nim decyzje będą miały istotne znaczenia dla Naszej przyszłości, a ewentualna zgoda i poniesienie jednorazowego, choć znacznego wydatku pozwoli na **uniknięcie płacenia opłat rocznych w kolejnych latach**. Należy wziąć pod uwagę, że te opłaty roczne mogą być podwyższane w związku ze wzrostem wartości nieruchomości.

Ponieważ taka decyzja Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, podjęta większością głosów osób obecnych niezależnie od frekwencji, rodzi skutki dla wszystkich tych osób, także tych które nie przyjdą na Walne Zgromadzenie, zachęcamy do uczestnictwa w tym wyjątkowym zgromadzeniu. Proszę też pamiętać, że zgodnie ze statutem, liczą się tylko głosy „ZA” i głosy „PRZECIW”. Głosy osób „WSTRZYMUJĄCYCH SIĘ” nie są brane w ogóle pod uwagę przy obliczeniu większości.

Wszystkie dokumenty i materiały spraw poruszanych na najbliższym Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu macie Państwo do wglądu w Biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

### ***Podstawa prawna wykupu***

Wskazane poniżej przepisy wskazują na **jednorazowy (epizodyczny)** charakter możliwości wykupu działki przez jej użytkownika wieczystego **za 20-krotność opłaty rocznej**.

Ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw, która to ustawa weszła w życie 31 sierpnia 2023 r., ustawodawca dodał w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami **DZIAŁ VIA Przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego**.

Zgodnie z dodanymi przepisami, art. 198 g – 198 l ww. ustawy, użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie **12 miesięcy** od dnia jej wejścia w życie mógł wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz a w przypadku zapłaty ceny jednorazowo kwota wykupu miała wynosić dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży.

## ***Wcześniejsze działania podjęte przez Spółdzielnię w sprawie wykupu***

Ówczesnie funkcjonująca Rada Nadzorcza Spółdzielni, 23 sierpnia 2024 r., podjęła Uchwałę nr 12/2024 w sprawie nabycia przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Dębina” nieruchomości będących w jej użytkowaniu wieczystym. Rada podjęła tę decyzję, pomimo braku zapewnionych środków finansowych na ten cel, gdyż kierowała się tym, iż ustawodawca przyznał bardzo krótki termin na złożenie stosownego żądania, a bez tej uchwały nie można byłoby złożyć wniosku o wykup.

Jednocześnie podczas Walnego Zgromadzenia obradującego 26 września 2024 r. Spółdzielnia przedstawiła Państwu kwestię wykupu i pokrótce sprawa ta była objaśniona. Zgodnie z sugestiami uczestników Walnego Zgromadzenia to Członkowie chcieli ostatecznie podjąć decyzję o wykupie po otrzymaniu ofert wykupu.

Pismem z dnia 07 sierpnia 2025 r. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa przedłożyło ofertę/propozycję sprzedaży ww. nieruchomości za łączną kwotę 8.933.636 zł (osiem milionów dziewięćset trzydzieści trzy tysiące sześćset trzydzieści sześć złotych), kwota ta nie obejmuje kosztów związanych z samą transakcją sprzedaży, które będzie trzeba ponieść dodatkowo. Kwota ta wyliczona została na podstawie tzw. operatu szacunkowego wyliczonego na kwotę 44 341 842,00 zł.

Ponadto wyznaczono Spółdzielni bardzo krótki termin, 30 dni, na ostateczną decyzję. Ze względu na fakt, że taki termin czynił przedstawioną propozycję nierealną do wykonania, Spółdzielnia złożyła wniosek o wydłużenie tego terminu do 15 lutego 2026 r. Pismem z 23.09.2025 r. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa zaakceptowało naszą propozycję.

### ***Zasady wykupu dotyczące członków Spółdzielni***

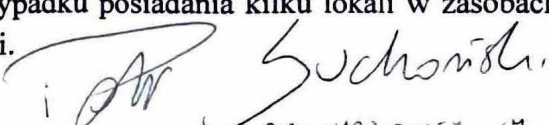
W konsekwencji tych działań Rada Nadzorcza postanowiła zobowiązać Zarząd Spółdzielni do zwołania Walnego Zgromadzenia.

Uwzględniając, że na nabycie składnika majątku dla Spółdzielni składają się członkowie Spółdzielni, partycypowanie w kosztach nabycia w/w nieruchomości miałoby nastąpić na zasadzie:

- a) członek spółdzielni partycypuje w kosztach w związku z posiadaniem:
  - ☐ tytułu prawnego do nieruchomości lokalowej, albo
  - ☐ tytułu prawnego do nieruchomości lokalowej i w związku z tym udziałem w nieruchomości budynkowej związanej z miejscem postojowym w garażu, albo
  - ☐ tytułu prawnego do udziału w nieruchomości budynkowej związanego z miejscem postojowym w garażu,

b) wszyscy członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem małżonków wywodzących stosunek członkostwa z prawa do tych samych nieruchomości – w takiej sytuacji małżonkowie Ci na zasadzie wspólnego zobowiązania solidarnego - partycypują po równo z tytułu każdego z posiadanych praw, jak wyliczono w pkt a) powyżej, przy czym partycypowanie z jednego z wymienionych punktów dla danej nieruchomości, wyłącza możliwość partycypowania z innych,

Z powyższego szacuje się, iż przy udziale w kosztach nabycia w/w nieruchomości przez Spółdzielnię, przy zastosowaniu wyżej wskazanej zasady, koszt partycypacji przypadający na lokal z członkostwem wyniesie 35 878,06 zł (trzydzieści pięć tysięcy osiemset siedemdziesiąt osiem złotych 06/100). Przy czym, jak wskazano powyżej, małżonkowie – członkowie Spółdzielni wnosiliby tę kwotę wspólnie z tym, że w przypadku posiadania kilku lokali w zasobach Spółdzielni, opłata ta wnoszona jest od każdego z lokali.

  
PRZEWODNICĄ RADY NADZORCZEJ SM „DEBINA”