

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

WSTĘPNE INFORMACJE

Postępowanie zmierzające do uzyskania prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości to proces długotrwały, wymagający podjęcia szeregu działań i rozstrzygnięcia postępowań sądowych lub administracyjnych. Kolejne kroki wynikają z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz prawa miejscowego (Zarządzenia nr 6888/2014 Prezydenta m.st. Warszawy i Instrukcji zawartej w tym zarządzeniu).

W jego ramach niezbędne jest:

- 1) uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przez Radę m.st. Warszawy;

Plan miejscowy określa przeznaczenie poszczególnych gruntów, to co będzie stanowiło przestrzeń publiczną (ulice-drogi publiczne, chodniki, przejścia, szkoły itp.), nie będzie mogło zostać oddane w użytkowanie wieczyste i pozostanie we władaniu Miasta lub Skarbu Państwa.

- 2) opracowanie na podstawie uchwalonego planu opracowania urbanistycznego i podziału geodezyjnego nieruchomości SBM Stokłosy (par. 11 ust. 1 i 2 Instrukcji i par. 13 – Zarządzenia nr 6888/2014)

Konkretyzacja MPZP znajduje odzwierciedlenie w opracowaniach urbanistycznych i podziałach geodezyjnych, które ustalenia MPZP przenoszą szczegółowo na mapę geodezyjną. W oparciu o MPZP geodeta zaangażowany przez SBM Stokłosy, jako podmiot zainteresowany ustanowieniem użytkowania wieczystego, wytycza granice działek geodezyjnych z uwzględnieniem przeznaczenia terenu, przyjętych przez SBM Stokłosy podziałów terenu na enklawy, wydziela działki niezbędne do korzystania z poszczególnych budynków. Opracowanie podlega opiniowaniu przez komórki Miasta – Biuro Architektury i Planowania oraz Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa. Niekiedy – wskutek takich opinii – opracowanie przygotowane w imieniu SBM Stokłosy wymaga wprowadzenia poprawek i uwag właściwych organów.

Podział ma na celu wydzielenie geodezyjne działek zajmowanych przez budynki, tereny przyległe i drogi dojazdowe i jest niezbędny, by możliwe stało się w przyszłości właściwe określenie praw związanych z odrębną własnością lokali (terenów, które służą mieszkańcom danego bloku i są niezbędne do właściwego korzystania z mieszkania i budynku).

W rzeczywistości jest to najdłuższy etap całej procedury, trwający 9-12 miesięcy.

- 3) uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny;

Przygotowanie opracowania kończy się wydaniem przez organ formalnej decyzji administracyjnej.

Termin – ok. 1 miesiąca po zakończeniu procedury określonej w pkt 2 powyżej.

- 4) potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy nieistnienia przeszkód do zawarcia umowy użytkowania wieczystego (par. 15 ust. 2 - 3 Instrukcji – Zarządzenia nr 6888/2014 oraz Art. 34 ust. 3 u.o.g.n.);

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

Obok decyzji właściwa komórka Miasta musi potwierdzić, w drodze zaświadczenia lub korespondencji, że brak jest przeszkód prawnych do oddania terenu w użytkowanie wieczyste. Przeszkodami tego rodzaju są np. toczące się postępowania sądowe, administracyjne, zwrotowe, zgłaszane do terenu roszczenia, przepisy ustaw szczególnych, planowane inwestycje celu publicznego itp. W odniesieniu do nieruchomości z zasobu SBM Stokłosa dotyczy to głównie wszczętych postępowań dekretowych lub zwrotowych w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości.

Termin – około 1 miesiąca od spełnienia warunków (termin wynikający z kodeksu postępowania administracyjnego).

- a. zakończenie postępowań wszczętych przez poprzednich właścicieli tego gruntu, którzy zostali wyłączeni na cele budowy osiedla na podstawie przepisów u.o.g.n. – w związku z faktem, iż niektórzy dawni właściciele lub ich spadkobiercy twierdzą, że na ich dawnych nieruchomościach nie został zrealizowany cel wyłączenia (tj. budowa osiedla mieszkaniowego wraz z ulicami),
albo
- b. zakończenie tzw. postępowań dekretowych związanych z dekretem Bieruta z 1945 r. (Dekret Krajowej Rady Narodowej o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy wydany w dniu 26 października 1945 r.) – nierozpoznanych wniosków, złożonych po wydaniu dekretu Bieruta przez ówczesnych właścicieli albo takich, które nie zostały złożone z uwagi na naruszenie przepisów tego dekretu przez władze komunistyczne.

Postępowania administracyjne i sądowe z wniosków byłych właścicieli trwają wiele lat, na co SBM Stokłosa nie ma wpływu. Obecnie postępowania dekretowe są sukcesywnie umarzane, jednak wymaga to wpięrcw odniesienia tych potencjalnych roszczeń dotyczących działek o numeracji z 1945 r. do obecnego podziału geodezyjnego terenu, co niestety jest procesem długotrwałym i żmudnym.

- 5) sporządzenie operatu szacunkowego wartości nieruchomości (par. 15 ust. 1 Instrukcji – Zarządzenia nr 6888/2014);

Po dokładnym określeniu w oparciu o opracowanie geodezyjne, jakie działki zostaną oddane w użytkowanie wieczyste, konieczne jest sporządzenie operatu, który określi wartość tych nieruchomości. Operat sporządza biegły rzeczoznawca majątkowy na wniosek Miasta. SBM Stokłosa może zgłaszać uwagi do operatu, może też przygotować własny, gdyby okazało się, że wycena jest rażąco nieadekwatna. W oparciu o taki operat określona zostanie wysokość opłaty rocznej za ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, która stanowić będzie 1% wartości całej nieruchomości.

Termin – 3-6 miesięcy.

- 6) opracowanie służebności gruntowych pozwalających na przejazd i przejście do podzielonych nieruchomości (par. 15 ust. 1 Instrukcji – Zarządzenia nr 6888/2014);

Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego powoduje konieczność zapewnienia prawnego dostępu każdej z enklaw i budynku do drogi publicznej, do sieci mediów, a także zapewnienia takiego dostępu innym budynkom i enklawom, które mogą zostać odcięte od dostępu do drogi publicznej lub mediów. Opracowanie służebności jest możliwe dopiero po zatwierdzeniu podziału geodezyjnego oraz po sporządzeniu operatu szacunkowego (operat określający wartość nieruchomości służy także do wyceny wartości służebności i ewentualnych opłat z tego tytułu).

INFORMACJA NA TEMAT

AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.

(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

Termin – 3-6 miesięcy.

- 7) legalizacja lokali w przyziemiach lub uregulowanie spraw zabudów;

Przed oddaniem terenu w użytkowanie wieczyste musi nastąpić inwentaryzacja wszystkich obiektów budowlanych znajdujących się na danym obszarze i ich ewentualna legalizacja. Z prawem użytkowania wieczystego związana jest bowiem własność posadowionych na tym terenie budynków. Umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste musi to zatem dokładnie określać.

Działania w tym zakresie następują równoległe z procedurami określonymi we wcześniejszych etapach – czas trwania danej procedury uzależniony jest od rodzaju wybudowanego obiektu, dokonanej przebudowy lub adaptacji lokalu w przyziemiach budynków np. na lokale użytkowe.

- 8) Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w użytkowanie wieczyste i podanie zarządzenia do publicznej wiadomości wraz z wykazem tych nieruchomości (Art. 35 ust. 1 i 2, art. 37 ust. 2 pkt 1 u.o.g.n.)

Jest to wymóg ustawowy, który realizuje zasadę jawności dysponowania nieruchomościami przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, a także umożliwienie wszystkim zainteresowanym ubiegania się o nabycie praw do nieruchomości wskazanych w wykazie. Jest to też ostatnia możliwość dla potencjalnych zainteresowanych, by zgłaszać swoje roszczenia do tych nieruchomości.

Termin – ok. 1 miesiąca (21 dni na ogłoszenie)

- 9) Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (Art. 27 i 28 ust. 3 u.o.g.n., par. 15 ust. 1 Instrukcji – Zarządzenia nr 6888/2014)

Proces jest dość mocno sformalizowany – wymaga sporządzenia m.in. protokołu z rokowań.

Z uwagi na liczbę prowadzonych postępowań i opracowań geodezyjnych przy ograniczonych zasobach kadrowych, czas procedowania sprawy przez Urząd m.st. Warszawy jest niestety znacząco wydłużony.

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
1	ELEGIJNA, OKARYNY (domki)	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 4.07.2019 r. (Uchwała nr XV/346/2019 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosa – część A (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 19.07.2019 r., poz. 9004)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynków wraz z wcześniejszą opinią urbanistyczną – 20.08.2021 r. 2. Projekt podziału geodezyjnego – 13.06.2023 r. 3. Korekta podziału geodezyjnego złożona w urzędzie.	PRACE W TOKU
		Zakończenie postępowań dekretowych	Postępowania w Biurze Spraw Dekretowych m.st. Warszawy zostały zakończone. SKO oddała odwołania od decyzji. Brak toczących się postępowań administracyjnych ws. roszczeń. Decyzje mogą być jeszcze przedmiotem skargi do sądu adm.	PRACE W TOKU
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zakończeniu postępowań dekretowych.</i>
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.</i>
		Opracowanie służebności	<i>Nierozpoczęte</i>	
		Zakończenie procesów budowlanych od strony formalnoprawnej w zw. ze zmianą powierzchni użytkowej, legalizacje garaży.	<i>Nierozpoczęte</i>	PRACE W TOKU
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy użytkowania wieczystego.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
2	KONCERTOWA 3/5, 6, 7, 9, 10, 11, 13	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 4.07.2019 r. (Uchwała nr XV/346/2019 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosa – część A (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 19.07.2019 r., poz. 9004)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynków wraz z opinią urbanistyczną – 5.01.2021 r. Opracowanie geodezyjne – 25.6.2021 r. 2. Pozytywna opinia i zgoda władz Miasta - 28.3.2022 r. (wycofana w związku z decyzją Biura Geodezji i Katastru dot. podziałów enklawy Zamiany 9-18 – 24.02.2023 r.). 3. Korekta podziału geodezyjnego zg. z uwagami władz Miasta oczekuje na ostateczną opinię przez Urząd Miasta. Miasto pozytywnie zaopiniowało możliwość zatwierdzenia podziału geodezyjnego z rozróżnieniem na działki objęte roszczeniami z tzw. Dekretu Bieruta** i działki od tych roszczeń wolne* .	PRACE W TOKU
		Zakończenie postępowań dekretowych	Postępowania w Biurze Spraw Dekretowych m.st. Warszawy zostały zakończone. SKO oddała odwołania od decyzji . Brak toczących się postępowań administracyjnych ws. roszczeń. Decyzje mogą być jeszcze przedmiotem skargi do sądu adm.	PRACE W TOKU
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zakończeniu postępowań dekretowych.</i>
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	Wstępny operat przygotowany na zlecenie SBM - 21.11.2019	<i>Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.</i>
		Opracowanie służebności	Wstępne opracowane na zlecenie SBM wykonano w 2021 r.	<i>Do potwierdzenia przez Miasto, przy udziale SBM</i>

**INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.**
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
				<i>po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.</i>
		Uregulowanie spraw zabudów, legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2027*/2028**

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
3	LACHMANA BACEWICZÓWNY ZWM 1-11	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 16.11.2023 r. (Uchwała nr XC/2961/2023 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 27.11.2023 r., poz. 12740)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynków wraz z opinią urbanistyczną – 2016 r. 2. Korekta projektu podziału skierowana do Urzędu. Urząd wniósł uwagi do projektu. Obecnie opracowywana jest korekta zgodna z ostatnimi uwagami. Miasto pozytywnie zaopiniowało możliwość zatwierdzenia podziału geodezyjnego z rozróżnieniem na działki objęte roszczeniami dawnych właścicieli** i działki od tych roszczeń wolne*.	PRACE W TOKU
		Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	1. Dotyczy części działki nr 5/123 z obręb 1-10-10 (d. działka nr 24 z obręb 233 i grunt pod parkingiem osiedlowym przy ul. ZWM 1, teren zielony i grunt pod budynkiem ZWM 1). Decyzje organów administracji – odmowy zwrotu i oddalenie wniosku b. właściciela. Wyrok WSA w Warszawie z 13.04.2022 r. – podtrzymał stanowisko organów. Sprawa zwrócona do organu I instancji (Starosta Piaseczyński) do ponownego rozpoznania. Organ uzupełnia braki wykazane przez sądy administracyjne.	SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI)
			2. Dotyczy części działki nr 5/42 z obręb 1-10-10 (d. działka nr 3 z obręb 232 i grunt pod budynkami Lachmana 2 i 4) Decyzje organów administracji – odmowy zwrotu i oddalenie wniosku b. właściciela. Wyrok WSA w Warszawie z 24.11.2022 r. – podtrzymał stanowisko organów. Obecnie sprawa rozpatrywana przez NSA z udziałem SBM – rozprawa przed NSA zaplanowana na 22.04.2026.	SPRAWA W TOKU (SĄD) <i>Termin rozpoznania skargi przez NSA – IV.2026</i>
			3. Dotyczy części działki nr 5/123 z obręb 1-10-10 (d. działki nr 13 i 14 z obręb 233 - grunt pod pawilonem handlowym	SPRAWA ZAWIESZONA

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
			ALDI, teren zielony, drogi wewn. i grunt pod częścią budynków ZWM 5 i 8, Bacewiczówny 5 i 6) Sprawa rozpatrywana przez Starostę Piaseczyńskiego – wstrzymująca ją sprawa cywilna pomiędzy spadkobiercami dawnych właścicieli została umorzona.	(ORGAN I INSTANCJI)
			4. Dotyczy części działki nr 5/123 z obręb 1-10-10 (d. działka nr 22 z obręb 233 - grunt pod parkingiem przy ul. ZWM 1, teren zielony i grunt pod częścią budynków ZWM 1 i 4) Decyzja Starosty Pruszkowskiego z 25.04.2025 r. – odmowa zwrotu. Od decyzji wniesiono odwołanie do organu II instancji (Wojewoda Mazowiecki – w rozpoznaniu).	SPRAWA W TOKU (ORGAN II INSTANCJI)
			5. Dotyczy części działki nr 5/123 z obręb 1-10-10 (d. działka nr 25 z obręb 233 i grunt pod parkingiem przy ul. ZWM 1) Sprawa rozpatrywana przez Starostę Piaseczyńskiego. Sprawa na końcowym etapie – ma zostać zamknięta do k. VI.2026 r.	SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI) <i>(szacunkowy termin zakończenia - 30.06.2026)</i>
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	Nierozpoczęte	Do wykonania po zakończeniu postępowań zwrotowych.
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	Nierozpoczęte	Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.
		Opracowanie służebności	Nierozpoczęte	Do sporządzenia przez Miasto po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.
		Uregulowanie spraw zabudów oraz legalizacje lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
	Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
	Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy użytkowania wieczystego.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO			2027*/2028**

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI	
4	STOKŁOSY 1, 2/4, 6, 7 WOKALNA 3	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	ZAKOŃCZONE	
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Opracowanie na zlecenie SBM Stokłosy projektu podziału nieruchomości – 09.03.2021 r. 2. Od 2021 r. do projektu podziału wprowadzonych zostało szereg korekt wynikających ze wskazań odpowiednich komórek Miasta. Korekta podziału geodezyjnego zg. z uwagami władz Miasta z marca 2025 r. przekazana do Urzędu Dzielnicy. Urząd zgłosił kolejne uwagi, które są konsultowane z urzędem. Miasto pozytywnie zaopiniowało możliwość zatwierdzenia podziału geodezyjnego z rozróżnieniem na działki objęte roszczeniami dawnych właścicieli** i działki od tych roszczeń wolne*.	PRACE W TOKU
		Zakończenie postępowań ws. roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	Sprawa z wniosku spadkobierców byłych właścicieli. Dotyczy części działki nr 24/3 z obręb 1-10-09 (d. działka nr 31 z obręb 248 - grunt pod płn. skrawkiem budynku przy ul. Stokłosy 1, terenem zielonym i drogą dojazdową)	SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI) <i>Postępowanie umorzone.</i>

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
			Sprawa rozpatrywana przez Starostę Piaseczyńskiego – wnioskodawcy cofnęli wniosek.	
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zakończeniu postępowań zwrotowych.</i>
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.</i>
		Opracowanie służebności	<i>W przygotowaniu</i>	PRACE W TOKU
		Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2026**/2027*

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
5	SYMFONII 1-5 BARTOKA 6	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 4.07.2019 r. (Uchwała nr XV/346/2019 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosa – część A (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 19.07.2019 r., poz. 9004)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Zatwierdzenie projektu podziału geodezyjnego - Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z 30.12.2016 r. 2. Korekta przebiegu granicy i podziału działki nr 5/7 (Urz.Dziel. Ursynów) - decyzja z dnia 19.04.2022 r.	ZAKOŃCZONE
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	SBM Stokłosa wystąpiło do Miasta o uzyskanie takiego potwierdzenia. 31.01.2024 r. prezydent Miasta wydał zarządzenie potwierdzające brak przeszkód	ZAKOŃCZONE
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	Operat przygotowany – 26.11.2020 r. i ponownie – 15.07.2022 r. Wycena z operatu została ostatecznie uzgodniona, z uwzględnieniem uwag SBM Stokłosa i zaakceptowana 28.06.2023 r.	ZAKOŃCZONE
		Opracowanie służebności	Projekt służebności opracowany w 2020 r.	ZAKOŃCZONE
		Uregulowanie spraw zabudów, legalizacja lokali w przyziemiach i garażu przy ul. Bartoka 6		PRACE W TOKU
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	31.01.2024 r. prezydent Miasta wydał zarządzenie nr 196/2024 w sprawie przeznaczenia do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste.	ZAKOŃCZONE
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	Rada Nadzorcza wyraził zgodę na zawarcie umowy. Umowa notarialna została zawarta w dniu 18.03.2024 r.	ZAKOŃCZONE
		UŻYTKOWANIE WIECZyste USTANOWIONO W DNIU 18.03.2024		

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
6	WOKALNA 2, 4, 6, 8 STOKŁOSY 11	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 14.06.2018 r. (Uchwała nr LXIX/1902/2018 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy – cz. B (Dz.Urz.Woj.Maz. 22.06.2018 r., poz. 6382) Uchwalony w dniu 15.04.2021 r. (Uchwała nr XLVII/1457/2021 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulicy Wokalnej (Dz.Urz.Woj.Maz. 27.04.2021 r., poz. 3748)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynków wraz z wcześniejszą opinią urbanistyczną – 23.04.2019 r. 2. Opracowanie geodezyjne – 04.2019 r. 3. Pozytywna opinia WAIb i zgoda BMMiSP – 19.07.2019 r. 4. Wstępna mapa podziałowa – 25.07.2019 r. 5. Od 2019 r. do projektu podziału wprowadzonych zostało szereg korekt wynikających ze wskazań odpowiednich komórek Miasta. <i>Prace w zw. z korektą podziału (firma Geoder U.G.)</i>	PRACE W TOKU
		Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	Postępowanie z wniosku spadkobierców dawnych właścicieli zostało prawomocnie zakończone - wyrok NSA w sprawie o sygn. I OSK 403/22 z dnia 29.11.2022 r.	ZAKOŃCZONE
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	SBM Stokłosy wystąpiło do Miasta o uzyskanie takiego potwierdzenia – nieruchomości nie były objęte postępowaniami sądowymi ani dekretoowymi.	PRACE W TOKU
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.</i>
		Opracowanie służebności	<i>W przygotowaniu</i>	PRACE W TOKU

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
		Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2026/2027

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
7	ZAMIANY 5, 6, 8, 10	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 14.06.2018 r. (Uchwała nr LXIX/1902/2018 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosa – cz. B (Dz.Urz.Woj.Maz. 22.06.2018 r., poz. 6382)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynku wraz z wcześniejszą opinią urbanistyczną – 20.10.2014 r. 2. Wstępna mapa podziałowa – 5.10.2015 r. 3. Decyzja Prezydenta m.st. W-wy w/s zatwierdzenia projektu podziału – 16.10.2015 r. 4. Opracowanie nowego podziału geodezyjnego zgodnie z uwagami Miasta i postanowieniami MPZP (wydzielenie parkingu, wskaźniki zabudowy, nowa działka 4/71). Korekta przekazana do urzędu w IV.2025 r. – wstępnie zaakceptowana z pewnymi uwagami, które są konsultowane z Urzędem. 	PRACE W TOKU
		Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	Postępowanie z wniosku spadkobierców dawnych właścicieli - prawomocnie zakończone (decyzja nr 369/2021 Starosty Piaseczyńskiego z dnia 13.12.2021)	ZAKOŃCZONE
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	<i>Nierozpoczęte</i>	
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do wykonania po zatwierdzeniu podziałów.</i>
		Opracowanie służebności	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Do sporządzenia przez Miasto, przy udziale SBM po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.</i>

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
		Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2026

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
8	ZAMIANY 9, 11, 14, 15, 16 i 18	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 14.06.2018 r. (Uchwała nr LXIX/1902/2018 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego północnej części osiedla Stokłosa – cz. B (Dz.Urz.Woj.Maz. 22.06.2018 r., poz. 6382)	ZAKOŃCZONE
		Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opracowanie analizy zakresu działek niezbędnych do korzystania z budynku wraz z wcześniejszą opinią urbanistyczną – 19.11.2018 r. 2. Opracowanie geodezyjne – 15.05.2019 r. oraz wstępnej mapy podziałowej – 8.07.2021 r. 3. Decyzja odmowna w/s zatwierdzenia podziału – 20.10.2022 r. Odwołanie Burmistrza do SKO zostało odrzucone przez SKO. 4. Na zlecenie SBM przygotowana została korekta opracowania geodezyjnego – 29.09.2023 r. Projekt w trakcie oceny przez Miasto – rozstrzygnięcie spodziewane do października 2024 r. 5. Decyzja zatwierdzająca podział – 30.12.2024. 	ZAKOŃCZONE
		Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Postępowanie z wniosku spadkobierców dawnych właścicieli prawomocnie zakończone (wyrok NSA w sprawie I OSK 403/22 z dnia 29.11.2022) 2. W sprawie roszczenia nr 10, po weryfikacji zakresu roszczenia przez organ okazało się, że obejmuje ono fragmenty także nieruchomości w enklawie Zamiany 9-18 (działka nr 44, na której położone są nr 9, 11 i 14). Sprawa z wniosku byłej właścicielki terenu – dot. części działki nr 5/131 z obrębu 1-10-10 (d. działka nr 27 - grunt pom. al. KEN, ul. Jastrzębowskiego i al. J. Rodowicza „Anody”). Z tych względów do czasu rozstrzygnięcia tej sprawy regulacja gruntu zostanie opóźniona. (ORGAN I INSTANCJI) 	W TOKU <i>(szacunkowy termin zakończenia – IV.2026)</i>

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
		Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego	W dniu 6.03.2025 r. SBM Stokłosy uzyskało potwierdzenie o braku przeszkód prawnych dot. części enklawy – Zamiany 15-18* . W związku z ujawnieniem kolejnego roszczenia, które obejmuje teren enklawy, opóźnieniu ulegnie procedowanie wniosku dot. użytkowania wieczystego dot. pozostałych obiektów (zwłaszcza 11 i 14)**.	ZAKOŃCZONE / W TOKU
		Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości	<i>W opracowaniu (Urząd)</i>	PRACE W TOKU
		Opracowanie służebności	<i>Zakończone</i>	ZAKOŃCZONE
		Legalizacja parkingu przy ul. Zamiany 15		PRACE W TOKU
		Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
		Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2026*/2027**

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
9 ZWM 12-24	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	Uchwalony w dniu 16.11.2023 r. (Uchwała nr XC/2961/2023 Rady m.st. Warszawy) - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego (ogłoszony w Dz.Urz.Woj.Maz. 27.11.2023 r., poz. 12740)	ZAKOŃCZONE
	Uzyskanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającej podział geodezyjny nieruchomości	Decyzja podziałowa wydana w dniu 26.10.2017 r. Trwa opracowanie projektu podziału.	PRACE W TOKU
	Zakończenie postępowań w/s roszczeń zwrotowych (roszczeń dawnych właścicieli o zwrot wywłaszczonych pod budowę osiedla nieruchomości)	1. Postępowanie z wniosku spadkobierców dawnych właścicieli – prawomocnie zakończone (wyrok NSA w sprawie I OSK 575/22 z dnia 29.11.2022 r.)	ZAKOŃCZONE
		2. Sprawa z wniosku byłej właścicielki terenu – dot. części działki nr 5/131 z obrębem 1-10-10 (d. działka nr 27 - grunt pom. ul. Jastrzębowskiego i al. J. Rodowicza „Anody”, garażu przy ul. Jastrzębowskiego 14 i budynków ZWM 15 i 16). Rozszerzona o części działek przy ul. Zamiany 10, 9, 11 i 14.	SPRAWA W TOKU (ORGAN I INSTANCJI) <i>(szacunkowy termin zakończenia – kwiecień 2026)</i>
	Potwierdzenie przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu państwa Urzędu m.st. Warszawy o braku przeszkód do zawarcia aktu notarialnego		<i>Do wykonania po zakończeniu postępowań zwrotowych.</i>
	Sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości		<i>Po zatwierdzeniu projektu podziału.</i>
	Opracowanie służebności		<i>Do sporządzenia przez Miasto, przy udziale SBM po zatwierdzeniu podziału i operatu szacunkowego.</i>
	Uregulowanie spraw zabudów i legalizacja lokali w przyziemiach		PRACE W TOKU
Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie przeznaczenia gruntu do oddania w uż.w. i podanie do publicznej wiadomości.		<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>

INFORMACJA NA TEMAT
AKTUALNEGO STATUSU POSTĘPOWAŃ W/S UREGULOWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI SBM STOKŁOSY – STAN NA 31.12.2025 R.
(stan wynikający ze zgromadzonej w sprawach dokumentacji - przygot. przez r.pr. Pawła M. Nowaka)

	ENKLAWA	KROKI PRAWNE DO WYKONANIA	AKTUALNE STADIUM POSTĘPOWANIA	UWAGI
		Negocjacje, rokowania i sporządzenie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.	<i>Nierozpoczęte</i>	<i>Po zakończeniu wcześniejszych etapów</i>
		SZACUNKOWY TERMIN USTANOWIENIA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		2027