



## Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. 22 443 10 01, faks 22 443 10 02  
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Warszawa, 5 maja 2023 r.

**Znak sprawy:** GP-KR.030.63.2023.JST

**Pan**

**Jan Maria Jackowski**

**Senator Rzeczypospolitej Polskiej**

**za pośrednictwem**

**Marszałka Senatu Rzeczypospolitej Polskiej**

**Dotyczy:** Ośrodka Sportów i Sztuk Japońskich prowadzonego przez Stowarzyszenie Aikido Aikikai na terenie nieruchomości przy ul. Bekasów 6

w odpowiedzi na Pańskie oświadczenie uprzejmie informuję, iż Urząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy zarządza i administruje nieruchomością zabudowaną przy ul. Bekasów 6 w Warszawie, w skład której wchodzi działki nr 29 i 32 z obrębem 1-10-78 o łączonej powierzchni 0,22 ha, należąca do m.st. Warszawy. Zawierając w dniu 30 lipca 2003 r. umowę nr 51/JC/2003 o najem ww. nieruchomości, Stowarzyszenie Aikido Aikikai zobowiązało się do wnoszenia comiesięcznych opłat, tj. bieżącego czynszu z tytułu użytkowania nieruchomości w pełnej wysokości. Jednakże nie wywiązywało się z tego obowiązku, co doprowadziło do wypowiedzenia ww. umowy najmu w dniu 30 lipca 2020 r. z powodu powstałego zadłużenia.

Problemy z płatnościami ze strony stowarzyszenia zaczęły się znacznie wcześniej niż w momencie ogłoszenia pandemii Covid-19. Stowarzyszenie od wielu lat zalegało z płatnościami i często dokonywało nieregularnych wpłat. Od 2012 r. pracownicy Urzędu wysyłali do stowarzyszenia wezwania do zapłaty z informacją o powstałym zadłużeniu, zaś stowarzyszenie co dwa miesiące wpłacało nieznaczną część kwoty, aby przez kolejne dwa miesiące zalegać z opłatami ponownie. Pracownicy Urzędu poprosili o udokumentowanie trudności płatniczych w zapłacie czynszu oraz o udokumentowanie czy stowarzyszenie złożyło wnioski o prolongatę terminu w spłacie innych zobowiązań m.in. podatku od nieruchomości. Ostateczne wezwanie, po wcześniejszych monitach do zapłaty, zostało wystawione przez Urząd Dzielnicy 26 września 2019 r., a rozwiązanie umowy nastąpiło 30 lipca 2020 r. W międzyczasie urzędnicy Urzędu wielokrotnie podejmowali próby kontaktu z upoważnionym przedstawicielem najemcy, najczęściej bezskutecznie. 26 czerwca 2020 r. najemca odebrał awizowane pismo WZL z przedsądowym wezwaniem do zapłaty. Kontakt najemcy z Urzędem Dzielnicy Ursynów nastąpił dopiero 4 sierpnia 2020 r., kilka dni po wypowiedzeniu umowy

najmu.

W kluczowym okresie brak kontaktu ze strony przedstawicieli stowarzyszenia trwał niemal 5 miesięcy, mimo licznych prób podejmowanych ze strony pracowników Urzędu. Do tego należy dodać nieodbieranie korespondencji urzędowej, kierowanej prawidłowo na wskazany adres korespondencyjny stowarzyszenia. Z uwagi na zwrot korespondencji papierowej, kierowanej do stowarzyszenia, pracownicy Urzędu kontaktowali się również mailowo na adres aikido@budojo.pl. Korespondencja elektroniczna kierowana na wspomniany adres pozostawała często również bez odpowiedzi. Co więcej, pracownicy Urzędu prosili o podanie aktualnego (prawidłowego) adresu do korespondencji w związku z powracającymi listami. Adres nie został wskazany. Pracownicy próbowali się kontaktować również telefonicznie z ówczesnym prezesem stowarzyszenia na podany przez niego numer telefonu.

W momencie pojawienia się pandemii Covid-19 i wprowadzeniem obostrzeń w postaci zamknięcia obiektów sportowych, przedstawiciele stowarzyszenia nie zgłosili się do właściciela nieruchomości, tj. m.st. Warszawy, z prośbą o obniżenie stawki czynszu oraz wprowadzeniu ścieżki pomocowej umożliwiającej przetrwanie trudnego dla wszystkich okresu. Począwszy od marca 2020 r. tj. od momentu wprowadzenia rządowych regulacji związanych z pandemią Covid-19, do Urzędu Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy nie wpłynęło żadne pismo, informujące o np. problemach finansowych stowarzyszenia, spowodowanych ograniczeniem prowadzenia działalności, a co za tym idzie braku dochodów uzyskiwanych z tego tytułu. Obniżka czynszu ze względu na pandemię mogła nastąpić na wniosek najemcy.

Deklarowany brak wiedzy reszty członków zarządu stowarzyszenia o zaistniałej sytuacji nie może być usprawiedliwieniem dla niewywiązywania się organizacji z jej zobowiązań. Jak zostało to przedstawione powyżej, sytuacja z opóźnieniami w spłacie zobowiązań oraz trudnościami w komunikacji między stowarzyszeniem a urzędem nie miała charakteru incydentalnego, ale trwała miesiącami, a nawet latami. Trudno przyjąć, że przez tyle miesięcy zarząd stowarzyszenia – jako organ kolegialny kierujący pracami organizacji - nie wykazał zainteresowania sytuacją organizacji, w szczególności w okresie pandemii, podczas której zostały wprowadzone powszechnie znane ograniczenia dla takich form działalności, jak ta prowadzona przez stowarzyszenie. Warto przypomnieć, że sytuacja finansowa stowarzyszenia powinna być znana członkom zarządu choćby ze względu na obowiązek corocznego przyjmowania sprawozdań finansowych przez zarząd stowarzyszenia, a następnie ich zatwierdzania przez walne zebranie członków organizacji.

Burmistrz Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, docenia rolę jaką Ośrodek Sportów i Sztuk Japońskich, prowadzony przez stowarzyszenie, odgrywa od prawie dwóch dekad na sportowej i rekreacyjnej mapie Ursynowa. Dlatego na przełomie 2020 i 2021 roku zlecił dodatkowe analizy w sprawie możliwości dalszego przeznaczenia zabudowanej nieruchomości przy ul. Bekasów 6 w Warszawie na cele sportowo-rekreacyjne. Analiza Wydziału Architektury i Budownictwa wykazała, że jest to możliwe. Zgodnie z Zarządzeniem nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości m.st. Warszawy

i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy dotychczasowa formuła najmu zostanie zmieniona na dzierżawę.

W 2021 roku Burmistrz Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy przedstawił stowarzyszeniu propozycję, że po wydaniu przez nie nieruchomości, Urząd umieści nieruchomość w wykazie nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia, co umożliwi rozpoczęcie formalnej procedury wyłonienia dzierżawcy. Należy jednak pamiętać, że:

- warunkiem umieszczenia nieruchomości w wykazie nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia jest jej wydanie przez dotychczasowego najemcę,
- warunkiem ubiegania się o dzierżawę jest brak zaległych zobowiązań wobec m.st. Warszawy,
- w przypadku, gdy z wnioskiem o dzierżawę nieruchomości umieszczonej w wykazie nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia zwróci się więcej niż jeden wnioskodawca, nieruchomość wydzierżawia się na podstawie przetargu (konkursu ofert).

W ocenie Urzędu była to jedyna droga postępowania, zgodna z przepisami obowiązującymi w m.st. Warszawa, aby podjąć realne działanie w celu przywrócenia funkcjonowania Ośrodka Japońskich Sztuk Walk w dotychczasowej lokalizacji. Burmistrz dzielnicy zadeklarował również gotowość, aby w przypadku wydania nieruchomości (co jest warunkiem przygotowania jej do wydzierżawienia) wypracować porozumienie, które umożliwi pozostawienie instalacji należących do najemcy na nieruchomości i w zabudowie, a ich ewentualny demontaż przeprowadzić tylko w sytuacji, gdyby dzierżawcą w wyniku konkursu ofert został inny podmiot.

Spotkania z przedstawicielami Stowarzyszenia i Dzielnicy Ursynów odbywały się kilkakrotnie, jednak ze strony Stowarzyszenia nie pojawiły się żadne odpowiedzi na propozycje.

W dniu 7 lutego 2023 r. zapadł wyrok sądu pierwszej instancji nakazujący wydanie nieruchomości przy ul. Bekasów 6 w Warszawie miastu stołecznemu Warszawa. Wyrok jest nieprawomocny, a stowarzyszenie ma prawo się od niego odwołać. W sądzie toczą się dodatkowo sprawy o zapłatę przez stowarzyszenie zadłużenia wraz z odsetkami. Na dzień 31 marca 2023 r. zadłużenie Stowarzyszenia w stosunku do m.st. Warszawy wynosiło łącznie 156 942,33 zł (w tym odsetki 24 737,36 zł).

W związku z tym, że nieruchomość do dnia udzielenia odpowiedzi na Pańskie Oświadczenie nie została zwolniona ani wydana, brak jest podstaw prawnych i formalnych do uznania, że m.st. Warszawa włada nieruchomością przy ul. Bekasów 6. Po wydaniu nieruchomości przygotowane zostaną analizy w sprawie możliwości dalszego przeznaczenia zabudowanej nieruchomości przy ul. Bekasów 6.

Liczę, że przedstawione wyjaśnienia pozwolą poznać stanowisko Burmistrza Dzielnicy Ursynów, który wielokrotnie polubownie chciał rozwiązać powstały spór. Podkreślam, że zarówno Burmistrz dzielnicy jak i Urząd działa w ramach i w oparciu o przepisy prawa i nie może przystać na rozwiązania

proponowane przez stowarzyszenie, bowiem porozumienie w takich sytuacjach musi brać pod uwagę nie tylko oczekiwania stron sporu, ale również uwarunkowania prawne.

Z wyrazami szacunku

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY  
  
Tomasz Bratek  
Zastępca Prezydenta  
m.st. Warszawy