

Warszawa, 24 sierpnia 2017

**Sz. P. Hanna Gronkiewicz-Waltz**

Prezydent m. st. Warszawy

Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa

**Rada m. st. Warszawy**

Pałac Kultury i Nauki

Plac Defilad 1, 00-901 Warszawa

**WNIOSEK O ROZWIĄZANIE MIEJSKIEGO PRZEDSIĘBIORSTWA  
REALIZACJI INWESTYCJI SP. Z O.O.**

Szanowna Pani Prezydent, Szanowni Państwo Radni,

w związku z licznymi nieprawidłowościami w działaniu należącej do miasta spółki komunalnej Miejskie Przedsiębiorstwo Realizacji Inwestycji Sp. z o.o. domagamy się rozwiązania spółki oraz przeniesienia majątku, którym dysponuje, pod zarząd Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa oraz Zarządu Zieleni (w przypadku nieruchomości znajdujących się w obrębie parków, lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie).

**UZASADNIENIE**

Miejskie Przedsiębiorstwo Realizacji Inwestycji powstało w 2015 roku z przekształcenia spółki Miejskie Przedsiębiorstw Robót Ogrodniczych, będąc jej następcą prawnym. Od 1997 roku działalność spółki została rozszerzona o działalność deweloperską. Przez okres 20 lat działalność spółki to pasmo zarządzania majątkiem na szkodę interesu publicznego, sprzecznych ze strategicznymi celami rozwoju Warszawy zapisanymi w przyjmowanych przez miasto dokumentach, oraz działań budzących poważne wątpliwości prawne.

Działalność spółki to szereg powtarzających się działań polegających na sprzedawaniu lub zabudowywaniu działek wykrojonych z warszawskich parków: Park Skaryszewski, Park Ujazdowski, Ogród Saski, Park Sowińskiego, Park Kępa Potocka, Pole Mokotowskie. Spółka dysponowała tymi gruntami z racji pierwotnej funkcji MPRO, jaką była opieka nad warszawskimi parkami. Na działkach znajdowały się bazy ogrodnicze MPRO. Mimo, że MPRO/MPRI przestało sprawować swoją pierwotną funkcję, przejętą obecnie przez Zarząd Zieleni, nieruchomości pozostały w gestii spółki, stając się bazą dla jej działalności deweloperskiej. Na skutek tych działań warszawiacy są kawałek po kawałku pozbawiani terenów parkowych. Jest to wprost sprzeczne z przyjętym przez Radę Warszawy 15 grudnia 2016 r. „Programem ochrony środowiska dla m.st. Warszawy na lata 2017-2020 z

perspektywą do 2023 r.”, który to program jako jedno z głównych zagrożeń dla zasobów przyrodniczych miasta wskazuje „presję urbanistyczną na tereny zieleni” (s. 104).

Spółka, dysponując majątkiem publicznym, realizuje inwestycje z obszaru budownictwa deweloperskiego. Zrealizowała trzy zespoły luksusowych apartamentowców: Przy Oranżerii I, Przy Oranżerii II oraz Apartamenty Elekcyjna. W sumie w tych trzech inwestycjach oddano do użytku 374 mieszkań. Budynki mieszkalne należą do apartamentowców „o podwyższonym standardzie”, w których znalazły się „apartamenty, penthouse’y i mieszkania” o powierzchni do 153 m kw.

Podejmowanie przez spółkę komunalną, w 100% należącą do miasta oraz dysponującą wyłącznie majątkiem publicznym, działalności polegającej na budowie luksusowych mieszkań dla najbogatszych jest działaniem nieetycznym w kontekście niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych setek mniej zamożnych mieszkańców, zmuszonych do zajmowania substandardowych lokali komunalnych.

Co ważne, prowadzenie działalności deweloperskiej przez spółki komunalne jest niezgodne z prawem. Stwierdza to jasno Najwyższa Izba Kontroli w raporcie z 2014 roku: „[k]atalog zadań własnych gminy, określony w art. 7 u.s.g. [ustawy o samorządzie gminnym], nie zawiera zadania polegającego na komercyjnym zarządzaniu prywatnymi nieruchomościami oraz zadania polegającego na budowie domów z mieszkaniami na sprzedaż. Zadania takiego nie powierzono gminie również żadną inną ustawą.” Spółki komunalne, poza kilkoma wyjątkami wymienionymi w art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej, mogą być powoływane jedynie do realizacji zadań w związku z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej, tzw. zadań własnych gminy. Budowa i komercyjna sprzedaż mieszkań nie należy do nich. Również nie mają tu zastosowania wyjątki o których mowa w art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej, ponieważ nie jest to działalność ważna dla rozwoju gminy. Podejmowanie działalności deweloperskiej przez miejską spółkę stanowi więc istotne naruszenie prawa.

Próba sprzedaży przez MPRI działki w zabytkowym Parku Skaryszewskim ujawniła wykorzystywanie przez spółkę luk w prawie. Zbycie przez samorząd nieruchomości objętej wpisem do rejestru zabytków jest ograniczone na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami, która wymaga, aby na taką transakcję pozwolenie wydał konserwator zabytków (por. art. 13 ust. 4). W przypadku sprzedaży działki w Parku Skaryszewskim zgoda konserwatora nie była wydana. Michał Krasucki, stołeczny konserwator zabytków, przyznał, że nie miał możliwości zablokowania sprzedaży, gdyż w przypadku gdy sprzedającym jest spółka, nawet gdy w całości należy do samorządu, nie ma zastosowania wskazany przepis. Tym samym nieruchomość jest pozbawiona ochrony przed niekorzystną dla zabytku sprzedażą. MPRI starało się wykorzystać tę lukę w prawie.

MPRI dążąc do sprzedaży lub komercyjnego zabudowania nieruchomości postępuje wbrew woli Rady m. st. Warszawy wyrażonej w aktach planistycznych. Najbardziej rażącym przykładem jest budowa w 2016 roku kompleksu biurowców w parku na Kępie Potockiej. Teren zrealizowanej inwestycji jest objęty obowiązującym planem miejscowym (uchwalony 9 października 2002). Plan na obszarze działki wyznacza jako podstawową funkcję zieleni parkową, z przeznaczeniem dopuszczalnym w postaci urządzeń sportowych niekubaturowych. MPRI nie dostawało się jednak do wymogów mpzp i

w oparciu o istniejące tu wcześniej baraki zrealizowało biurowce. Do biurowców przeniesiono siedzibę MPRI, część została zaś przeznaczona pod wynajem komercyjny. Inwestycja ta stanowi rażące naruszenie planu miejscowego oraz pozbawiła mieszkańców terenu, który miał stanowić część ogólnodostępnego parku.

Jedną z nieruchomości na terenie parków, które pozostają w gestii MPRI, jest działka na Polu Mokotowskim przy ul. Rostafińskich 4. Na działce mieszczą się jednopiętrowe baraki biurowe. Zgodnie z uchwalonym w 2009 roku planem miejscowym: „[z]akazuje się adaptacji, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków przy ul. Rostafińskich oraz ustala się ich docelową likwidację i zagospodarowanie terenu jako teren zieleni urządzonej”. Mimo jednoznacznego zapisu w mpzp, MPRI wystawiło działkę na sprzedaż. Działanie to naraża miasto na straty, gdyż po ewentualnej sprzedaży poszerzenie parku zgodnie z mpzp będzie wymagało wywłaszczenia prywatnego właściciela i wypłacenia odszkodowania.

Kolejnym przykładem działania na szkodę interesu mieszkańców jest wystawienie na sprzedaż nieruchomości przy ul. Senatorskiej 33, znajdującej się na skraju Ogrodu Saskiego w bezpośrednim sąsiedztwie XVII-wiecznego kościoła św. Antoniego Padewskiego. Nieruchomość ta już raz została skomercjalizowana przez MPRI – wydzierżawiono ją prywatnej firmie deweloperskiej, która na działce rozpoczęła budowę biurowca. Inwestycja spotkała się z ostrą krytyką środowisk zajmujących się ochroną nad zabytkami oraz stanowiła zagrożenie dla konstrukcji kościoła. Na skutek krytyki umowa z dzierżawcą została rozwiązana, a działka ponownie trafiła pod zarząd MPRI. MPRI dąży obecnie do sprzedaży nieruchomości, co doprowadzić ponownie do zagrożenia dla zabytkowego sąsiedztwa jakim jest kościół św. Antoniego, Pałac Błękitny oraz Ogród Saski.

Mając na uwadze wyżej wymienione argumenty, oraz troskę o środowisko naturalne i jakość życia mieszkańców, na którą ogromny wpływ ma ilość i dostępność terenów zielonych, wnioskujemy o natychmiastową likwidację spółki.

Z poważaniem,

Jan Mencwel

Łukasz Fiszer

Zarząd stowarzyszenia Miasto Jest Nasze