

PAWILONY W OSIEDLU „SADYBA” – NAJWAŻNIEJSZE INFORMACJE

STAN OBECNY

- Pawilony na Sadybie - przy ul. Sobieskiego 70b, Sobieskiego 74/78 i Konstancińskiej 3 – zostały oddane do eksploatacji w latach 1972-1978. Obecnie po **ok. 50 latach użytkowania (przy zakładanej żywotności na okres ok. 40 lat)**, ich stan techniczny jest zły i zachodzi prawdopodobieństwo, że w najbliższym czasie, nadzór budowlany może wydać decyzje nakazujące wyłączenie obiektów z użytkowania. Kompleksowy remont pawilonów jest ekonomicznie nieuzasadniony. Szacunkowe koszty remontu 3 pawilonów (wg wyliczeń na dzień 01.12.2021 r. na podstawie ekspertyzy wykonanej przez Naczelną Organizację Techniczną w Warszawie) wynoszą **ok. 35 mln złotych**.

Pawilon	Konstancińska 3	Sobieskiego 70B	Sobieskiego 74/78
Koszt remontu [zł]	17 640 000,00	2 100 000,00	15 475 000,00

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego pozwala na tymczasowe zachowanie istniejących budynków i ich ewentualny remont odtworzeniowy lub wybudowanie docelowo budynków mieszkalnych z usługami (Sobieskiego 70b, Sobieskiego 74/78) lub budynku usługowo-biurowego (ul. Konstancińska 3).

Nie można więc zburzyć istniejących pawilonów i w ich miejsce wybudować nowych, wyższych np. o 1. kondygnację – Plan Zagospodarowania Przestrzennego na to pozwala.

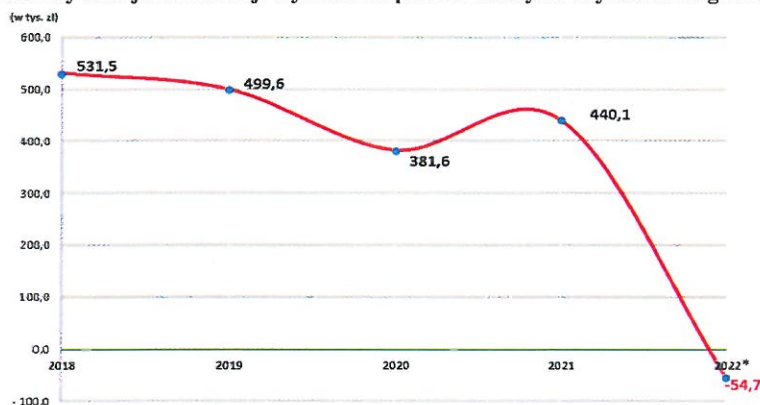
DLACZEGO INWESTYCJE?

- **Zgodę na działania inwestycyjne w pierwszej kolejności wyrazili Mieszkańcy osiedla „Sadyba” w dniu 12 lipca br.** Zaproponowana Uchwała na WZCz w dniu 3 września 2022 jest kontynuacją tych działań i pozwoliłaby rozpocząć działania zmierzające do przeprowadzenia inwestycji. Ostateczny kształt każdego z budynków byłby przedmiotem szczegółowych analiz i konsultacji z udziałem mieszkańców. Przy założeniu podjęcia przez WZCz decyzji o inwestycji, same prace budowlane na działkach przy ul. Sobieskiego 70b i 74/78 rozpoczęłyby się najwcześniej w latach 2024-2025, a Konstancińskiej 3 w latach 2027 – 2030.
- Ewentualna inwestycja, polegałaby na wybudowaniu budynków mieszkalnych z usługami i garażami podziemnymi: Sobieskiego 70b (kaskadowy o zróżnicowanej liczbie pięter 1-5-8 i ok. 50 mieszkań) i Sobieskiego 74/78 (kaskadowy o zróżnicowanej liczbie pięter 1-3-5 i ok. 70 mieszkań) - oba budynki można wybudować w sposób niezaciemniający budynków już istniejących. Natomiast na Konstancińskiej 3 może powstać pawilon usługowo-biurowy (do 2 p.) z centrum społeczno-kulturalnym i z garażem podziemny na 100-200 samochodów (obecna siedziba AO „Sadyba”) – **tu plan miejscowy pozwala na zabudowę niemieszkanową.**
- **Korzyści:**
 - budowa nowych obiektów, byłaby realizowana w systemie komercyjnym przez MSM „Energetyka” (bez udziału developera). **Nowe lokale użytkowe zostałyby własnością Spółdzielni i przynosiłyby zyski Osiedlu „Sadyba”.** Ten system pozwoliłby na odbudowę majątku Spółdzielni, bez obciążania finansowego Mieszkańców.
 - w przypadku wszystkich obiektów, wygenerowane zostałyby dodatkowe miejsca parkingowe dla Mieszkańców. Sami Mieszkańcy mieliby wpływ na zaprojektowane funkcje/branże lokali handlowo-usługowych. **Projektowana powierzchnia / wielkość budynków, byłaby co do zasady minimalną powierzchnią, niezbędną do sfinansowania całości projektu.** Należy podkreślić, że parametry budynków byłyby znacznie niższe od maksimum, na które pozwala Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Ewidentną korzyścią będą też dodatkowe miejsca parkingowe dla dotychczasowych Mieszkańców.

- **Zagrożenia:**

- wyłączenie pawilonów z użytkowania przez ich zły stan techniczny.
- **wzrost stawki za wieczyste użytkowanie gruntu** – które, niezależnie od decyzji dotyczącej przyszłości pawilonów – w najbliższym czasie, wielokrotnie wzrosnie. Wartości gruntu na 3 działkach były aktualizowane przez miasto st. Warszawa w latach 2005-2006. Obecnie, opłaty wnoszone są od wartości nieruchomości ok. 900,00 zł/m². Z kolei opłaty zaktualizowane w ostatnich latach w innych lokalizacjach na Osiedlu „Sadyba”, naliczane są od zdecydowanie wyższych wartości – średnio ok. 3000,00 zł/m² (na podstawie wycen z 2016 roku). Należy przypuszczać, że przy tak dynamicznym wzroście cen nieruchomości, z jakim mamy do czynienia w ostatnich latach, stawka opłaty za wieczyste użytkowanie może wzrosnąć do kwoty 4 000 zł/m² – co byłoby kwotą co najmniej 4-ro krotnie wyższą od obecnie ponoszonych opłat. W takim przypadku, nawet pełne wynajęcie pawilonów, nie pokryłoby kosztów opłaty za użytkowanie wieczyste, a stratę musieliby ponieść Mieszkańcy. Z kolei zabudowa nieruchomości budynkami przeznaczonymi na cele mieszkalne z usługami, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (dotyczy to nieruchomości położonych przy ul. Jana III Sobieskiego 70B oraz przy ul. Jana III Sobieskiego 74/78), umożliwiłaby za stosunkowo niewielką kwotę przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, **a zyski z nowych lokali użytkowych, byłyby zyskiem Osiedla i jego Mieszkańców, obniżając tym samym koszty eksploatacji mieszkań na przestrzeni kolejnych lat.**

Poniższy wykres obrazuje systematyczny spadek dochodów netto z pawilonów w latach 2018 – 2022 z uwzględnieniem przewidywanej aktualizacji wysokości opłat za wieczyste użytkowanie gruntów jeszcze w 2022 r.



* W roku 2022 uwzględniono przewidywaną aktualizację opłat za wieczyste użytkowanie gruntów

Co w praktyce oznacza decyzja podjęta w wyniku głosowania w dniu 3 września (Projekt Uchwały nr 10/2022) ?

- Głosowanie „ZA” to kierunkowa zgoda na podjęcie działań w zakresie przygotowania tych inwestycji, których ostateczny kształt będzie uwzględniał uwagi i oczekiwania społeczne możliwe do wprowadzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Głosowanie „PRZECIW” to de facto decyzja o remoncie generalnym istniejących pawilonów w obecnym ich kształcie na przestrzeni najbliższych 5 lat, co będzie oznaczało konieczność sfinansowania tych prac przez Mieszkańców zamieszkujących Osiedle „Sadyba”.

Należy mieć świadomość, że nawet rozłożenie tych kosztów na wiele lat będzie nieuchronnie oznaczało podwyżki odpisów na fundusz remontowy.

Czas wykonania remontu generalnego każdego z pawilonów jest porównywalny z czasem realizacji inwestycji i będzie wynosił około 2 lat.

Wybór należy wyłącznie do Mieszkańców - Członków MSM „Energetyka”, którzy ostatecznie zdecydują o przyszłości pawilonów.