



# KURIER DEMBUDU



Nr 43 (rok XV), grudzień 2012  
ISSN 1506-1426

*Pismo Członków i Mieszkańców Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „DEMBUD”*



21 października 1992, Osiedle Żelazna

# Nasza pierwsza budowa

NOWE INWESTYCJE

- LIROWA ● KROCHMALNA ●
- DYNASY ●



*Dom ten, stojący przy ul. Krochmalnej 55 na warszawskiej Woli,  
wzniesiony został na działce ewidencyjnej nr 68,  
w miejscu rozebranej w 2012 roku kamienicy z 1931 roku,  
przez mieszkańców Warszawy zrzeszonych  
w Spółdzielni Budowlano - Mieszaniowej "D&MBUD", za własne oszczędności.*

*Nastąpiło to wobec przychylności Burmistrza Dzielnicy Wola miasta stołecznego Warszawy  
Urszuli Kierzkowskiej,*

*za rządów Prezydenta Warszawy Kanny Gronkiewicz - Waltz,*

*za kadencji Prezydenta Trzeciej Rzeczypospolitej Bronisława Komorowskiego,*

*i rządów Premiera Trzeciej Rzeczypospolitej Donalda Tuska.*

*Budynek ten zaprojektowali Panowie Architekci Jakub Wacławek  
i Grzegorz Stiasny.*

*Stroną prawną zajął się radca Marcin Bagiński.*

*Wykonawstwa podjęli się Obywatele miasta stołecznego Warszawy  
Paweł Brodzik, Rajmund Węgrzynek,*

*a nadzoru podjęli się majstrowie budowlani  
Jacek Kos, Dariusz Jagiellak, Krzysztof Rychlik.*

*Uroczystości wmurowania kamienia węgielnego dokonano dnia  
12 grudnia roku pańskiego dwa tysiące dwunastego.*

*Zastępca Prezesa  
Zarządu  
Elżbieta Szostak*

*Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej  
Dorota Byjalska*



*Zastępca Prezesa  
Zarządu  
Jacek Kos*

*Prezes Zarządu  
Witold Romanowski*

# Szanowni Państwo

*Już po raz 43. zwracamy się do Państwa – członków i mieszkańców SBM „Dembud” – za pomocą naszej gazety „Kuriera Dembudu”. Powód jest ważny. Rozpoczynamy kilka nowych inwestycji. Inwestycji pod naszym firmowym znakiem Dembudu. Pod, jak to można kolokwialnie określić, doskonałymi adresami.*

*Pierwszy to oczywiście „nasza” Krochmalna.*

*Wreszcie po latach przepychanek administracyjnych mogliśmy rozebrać ruinę, która przylegała do naszych posesji.*

*Teraz możemy budować.*

*Kolejny doskonały adres i niebywale uroczy, bo... nad przepięknym Jeziorkiem Szczęśliwickim przy ulicy Lirowej.*

*Okazuje się, że można blisko ścisłego centrum Warszawy, ledwie parę kilometrów od pl. Narutowicza, zamieszkać w lesie, nad jeziorem!*

*Dlatego tej inwestycji poświęcimy sporo miejsca w „KD”.*

*I wreszcie trzeci adres – Dynasy. Te, gdzie kilka lat temu chcieliśmy budować, ale nie przebrnęliśmy przeszkód właścicielsko-administracyjnych. Wtedy się to nie udało, ale teraz troszeczkę w innym miejscu, lecz przy tej samej ulicy zrealizujemy budowę naszego kolejnego budynku. Finalizujemy sprawy prawne i najprawdopodobniej już wkrótce wystartujemy*

*z pracami konstrukcyjnymi.*

*Tak więc jest się czym pochwalić.*

*I o tym wszystkim możecie Państwo przeczytać w tym numerze naszego „Kuriera Dembudu”.*

*Sądzimy, że lektura naszej gazety umili Państwu świąteczne wieczory, wszak nadchodzą święta i kolejny 2013 rok! I z tej okazji chcielibyśmy Wam wszystkim złożyć najserdeczniejsze życzenia zdrowych, spokojnych, ciepłych i rodzinnych Świąt Bożego Narodzenia i szczęśliwego Nowego Roku.*

**redakcja**



# Wszystko o opłatach

Wszystkie Osiedla SBM „Dembud” stoją na gruntach niebędących własnością Spółdzielni – są one własnością m.st. Warszawy lub, w przypadku ul. Oboźnej, należą do Skarbu Państwa. Spółdzielnia oraz właściciele wyodrębnionych lokali są użytkownikami wieczystymi gruntów i z tego tytułu obowiązani są do płacenia rocznych opłat, których wysokość zależy od wartości danego gruntu. Ze względu na to, że we wszystkich osiedlach podstawową funkcją wybudowanych budynków jest funkcja mieszkaniowa, od chwili oddania ich do eksploatacji wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wynosi 1% ceny nieruchomości. Opłaty te mogą być podwyższone przez Urząd w razie wzrostu wartości nieruchomości, jak też Urząd może, na wniosek użytkownika wieczystego, ustalić niższą opłatę, jeżeli następuje obniżenie się wartości danego gruntu. Od 2010 roku Urząd Dzielnicy Wola dokonał szeregu podwyżek opłat za użytkowanie wieczyste gruntów, argumentując podwyżki wzrostem cen gruntów potwierdzonym operatami szacunkowymi sporządzonymi na zlecenie Urzędu. Spółdzielnia we wszystkich przypadkach podwyżek złożyła odwołania, najpierw do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a następnie do sądu, gdy orzeczenia Kolegium nie uwzględniały stanowiska „Dembudu”. Ponadto Urząd Śródmieście dokonał zwiększenia stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste z 1 procenta na 3 procent rocznie za garaże w Osiedlach Grzybowska i Słomińskiego i od tych decyzji Spółdzielnia również złożyła odwołania. Poniżej przedstawiamy aktualny stan spraw we wszystkich trzech

kwestiach i w odniesieniu do poszczególnych osiedli. Wnioski o obniżenie opłaty za użytkowanie wieczyste, z uwagi na spadek wartości gruntów. Przy każdym wniosku o taką obniżkę Spółdzielnia złożyła operat szacunkowy, sporządzony na zlecenie „Dembudu” przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym podana była aktualna, niższa niż dotychczasowa, wartość gruntu.

## 1. Osiedle Żelazna

Działka nr 18/5 (ul. Żelazna 67 i 69 a oraz Krochmalna 57). We wniosku z 6.11.2012 r. Spółdzielnia, na podstawie operatu szacunkowego, wskazała jako wartość tej działki kwotę 31.304 tys. zł, wobec przyjętej przez Urząd wartości 54.954 tys. zł, będącej podstawą do naliczania aktualnej opłaty. W ciągu miesiąca od złożenia wniosku Urząd powinien wydać decyzję co do uwzględnienia wniosku. Działka nr 68 (ul. Krochmalna 55). We wniosku z 5.11.2012 r. Spółdzielnia wskazała kwotę 1.537 tys. zł przy dotychczasowej wartości gruntu w kwocie 3.003 tys. zł.

## 2. Osiedle Łucka

Działka nr 32 – wniosek z 5.11.2012 r. wskazuje aktualną wartość działki, czyli 28.363 tys. zł, wobec dotychczasowej 49.791 tys. zł. Działka nr 24/4 – wniosek z 5.11.2012 r. podaje aktualną wartość działki, czyli 289 tys. zł, przy dotychczasowej wartości w kwocie 677 tys. zł.

## 3. Osiedle Grzybowska

Działka nr 36/5, wniosek Spółdzielni z 21.08.2012 r. podający wartość na kwotę 19.435 tys. zł przy dotychczasowej 24.581 tys. zł. Urząd Dzielnicy nie uwzględnił tego wniosku z uwagi na błędne,

jego zdaniem, przyjęcie w operacie szacunkowym danych, na podstawie których ustalona została aktualna wartość nieruchomości. Po uzyskaniu od rzeczoznawcy majątkowego dodatkowych wyjaśnień – Spółdzielnia złożyła w dniu 23.10.2012 r. odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, domagając się uwzględnienia wniosku.

## 4. Ul. Bonifraterska 8

Działki nr 27/3 i 27/6. Spółdzielnia złożyła wniosek o obniżkę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w dniu 15.05.2012 r., podając aktualną wartość gruntu na 3.376 tys. zł, przy dotychczasowej wartości wynoszącej 9.090 tys. zł. W dniu 29.06.2012 r. wniosek ten został uwzględniony i od 1.01.2013 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste wyniesie 33 tys. zł zamiast dotychczasowych 90 tysięcy zł.

## 5. Ul. Oboźna 9

Wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej Urząd dokonał w dniu 1.09.2010 r. W odwołaniu od tego wypowiedzenia, złożonym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w dniu 30.09.2010 r., Spółdzielnia wskazała aktualną wartość gruntu na 8.562 tys. zł, przy wartości Urzędu na kwotę 13.541 tys. zł. Orzeczenie SKO zapadło dopiero w dniu 21.02.2012 r., było niekorzystne dla Spółdzielni i od tego orzeczenia „Dembud” złożył sprzeciw do sądu. W dniu 12.10.2012 r. Urząd Miasta złożył w sądzie wniosek o powołanie biegłego sądowego w celu ustalenia aktualnej wartości gruntu, a sąd wyznaczył termin rozprawy na 12.12.2012 r.

## 6. Ul. Żelazna 41

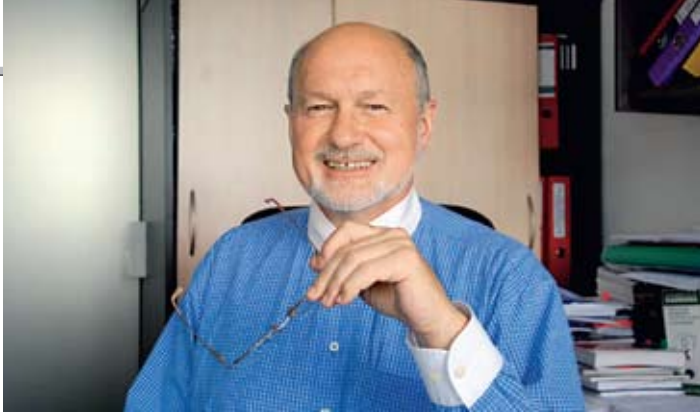
Wnioskiem z dnia 11.04.2012 r. Spółdzielnia wystąpiła do Prezydenta m.st. Warszawy

o aktualizację (obniżkę) opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr 87 przy ul. Żelaznej 41, załączając operat szacunkowy określający wartość gruntu na 5.435 tys. zł, przy dotychczasowej wartości gruntu, przyjmowanej do naliczania opłat, w wysokości 10.176 tys. zł. Urząd uwzględnił ten wniosek i w dniu 11.05.2012 r. wyznaczył od 1.01.2013 r. opłatę roczną w wysokości 16 tys. zł, zamiast dotychczasowej w wysokości 33 tys. zł.

Podwyższenie stawki procentowej z 1 na 3 procent za garaże.

Urząd Śródmieście podwyższył stawkę procentową opłaty za użytkowanie wieczyste z 1 na 3 procent dla garaży położonych w budynku przy ul. Grzybowskiej 2 i w trzech lokalach garażowych, to jest G-1, G-2 i G-3, przy ul. Słomińskiego. W pismach informujących o tej podwyżce Urząd wskazywał, że lokale garażowe nie mają funkcji mieszkaniowej i dlatego powinny być obciążane stawką 3%, tym bardziej że wyodrębnione lokale garażowe nie są lokalami mieszkalnymi i nie mogą korzystać z 1% opłaty rocznej. Spółdzielnia złożyła odwołania do SKO od dokonanych podwyżek stawki procentowej, a następnie, z uwagi na negatywne orzeczenia Kolegium, złożyła sprzeciw do sądu. Urząd argumentował, że wskutek wyodrębnienia lokali garażowych nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości uzasadniająca podwyżkę stawki procentowej. W uzasadnieniu przesłanym do sądu Spółdzielnia wykazała, że ww. budynki od początku budowane były jako mieszkalne (z podstawową funkcją mieszkaniową), a budowa w nich garaży była obowiązkiem na-





kazanym przez prawo budowlane i nakazanym w decyzjach o pozwoleniu na budowę. Wyodrębnienie lokali garażowych nie spowodowało żadnej zmiany podstawowego celu określonego w umowie o ustanowieniu użytkownika wieczystego, czyli celu mieszkaniowego – dlatego podwyżka jest niezasadna, a jej rzeczywistym celem jest zwiększenie dochodów miasta kosztem użytkowników garaży. Na 6.12.2012 r. wyznaczone są w sądzie terminy rozpraw w tej sprawie.

Z informacji przekazywanych do Spółdzielni przez właścicieli miejsc postojowych w ww. garażach wynika, że różne składy orzekające w SKO wydają różne orzeczenia, m.in. w dwóch przypadkach SKO uznało, że niezasadne jest podwyższenie z 1 na 3% stawki opłat za garaż, a w innych orzeczeniach SKO przyznało rację Urzędowi.

Toczące się postępowania w sprawie dokonanych w 2010 roku podwyżek opłat za użytkowanie wieczyste.

W 2010 roku Urząd Dzielnicy Wola dokonał wypowiedzenia dotychczasowych stawek opłat za użytkowanie wieczyste dla Osiedli Żelazna, Łucka i Ostrowska. Podwyżki te wynosiły po kilkaset procent, a w niektórych wypadkach przekroczyły 1000 procent (m.in. w poprzednim numerze „Kuriera” opisane były w artykule pt. „Skandal”). Obecnie, po upływie ponad dwóch lat, żadna ze spraw, poza Osiedlem Ostrowska, nie zakończyła się ostatecznie, a każda z działek objętych podwyżką jest przedmiotem odrębnej sprawy sądowej. Przy składanych przez Spółdzielnię odwołaniach do Samorządowego Kolegium Odwoławczego zostały załączone operaty szacunkowe,

w których rzeczoznawca ustalił wartość gruntów na poziomie o 20 do 40 procent niższym niż wyceny, na podstawie których Urząd wprowadził podwyżki. Rozpoznając sprawę, SKO przyjęło w swoich orzeczeniach jako wysokość należnej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste średnią arytmetyczną z sumy obu wartości danego gruntu, to jest wskazanej przez Urząd i wyliczonej przez Spółdzielnię.

Różnica wartości przy poszczególnych działkach wynosi:

– ul. Żelazna 67, 69a i Krochmalna 57, Urząd wyceenił wartość działki na 54.954 tys. zł, a Spółdzielnia na 36.042 tys. zł, SKO przyjęło jako wartość gruntu kwotę 45.498 tys. zł;

– ul. Łucka 18/20, dwie działki, nr 32 – wartość według Urzędu to 49.791 tys. zł, a według Spółdzielni 34.471 tys. zł, SKO przyjęło kwotę 42.170 tys. zł i działka nr 24/4: wartość według Urzędu to 677 tys. zł, według Spółdzielni – 323 tys. zł, SKO przyjęło 498 tys. zł;

– działka nr 68 przy ul. Krochmalnej 55: Urząd przyjął wartość działki na 3.003 tys. zł, Spółdzielnia na 1.743 tys. zł, SKO w orzeczeniu z 7.02.2012 r. ustaliło tę wartość na 2.373 tys. zł.

Po odwołaniach złożonych przez Spółdzielnię wszystkie ww. sprawy znalazły się w sądzie, a Urząd m.st. Warszawy złożył wnioski o powołanie biegłego sądowego w celu ustalenia wartości powyższych gruntów.

Należy pamiętać, że ostateczny werdykt sądu ustali wysokość opłat należnych od 1 stycznia 2011 roku i trzeba będzie wówczas wyrównać ewentualną niedopłatę lub też Spółdzielnia otrzyma zwrot nadpłaty.

Oplata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu działki położonej przy ul. Żelaznej o nr. ew. 18/5 z obrębem 6-01-04 o pow. 9 164 m<sup>2</sup>  
I. Stan prawny na 31.12. 2010 r.  
Wartość działki – 5 141 004,00 zł  
Wysokość opłaty rocznej przy udziale 1/1 i stawce 1% – 51 410,00 zł

| Stawki opłat obowiązujące do 31.12.2010 r. w skali m-ca |                         |         |
|---|-------------------------|---------|
| Lok. m/m <sup>2</sup>                                   | Lok. uż./m <sup>2</sup> | 1 mp    |
| 0,22 zł   | 0,27 zł                 | 5,77 zł |

II. Stan prawny na 01.01. 2011 r. – wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z dnia 23.11.2010 r. dokonane przez Urząd Dzielnicy Wola m.st. Warszawy  
Wartość działki – 54 954 217,00 zł  
Wysokość opłaty rocznej przy udziale 1/1 i stawce 1% – 549 542,17 zł

| Stawki opłat obowiązujące do 01.01.2011 r. w skali m-ca |                         |          |
|---|-------------------------|----------|
| Lok. m/m <sup>2</sup>                                   | Lok. uż./m <sup>2</sup> | 1 mp     |
| 2,12 zł   | 2,41 zł                 | 55,76 zł |

Stawki opłat eksploatacyjnych wyliczone na podstawie wartości określonych w operatach szacunkowych ww. nieruchomości sporządzonych na zlecenie SBM „DEMBUD”

I. Wartość rynkowa działki gruntu wg operatu szacunkowego z 30.12.2010 r. – 34 471 936,00 zł  
Miesięczna stawka wyliczona na podstawie ww. wartości

| Prognozowane stawki opłat eksploatacyjnych w skali m-ca |                         |          |
|---|-------------------------|----------|
| Lok. m/m <sup>2</sup>                                   | Lok. uż./m <sup>2</sup> | 1 mp     |
| 1,39 zł   | 1,58 zł                 | 36,57 zł |

II. Wartość rynkowa działki gruntu wg operatu szacunkowego z 02.10.2012 r. – 31 304 200,00 zł  
Miesięczna stawka wyliczona na podstawie ww. wartości

| Prognozowane stawki opłat eksploatacyjnych w skali m-ca |                         |          |
|---|-------------------------|----------|
| Lok. m/m <sup>2</sup>                                   | Lok. uż./m <sup>2</sup> | 1 mp     |
| 1,21 zł   | 1,38 zł                 | 31,76 zł |

Stawki opłat eksploatacyjnych wyliczone na podstawie wartości działki gruntu określonej w orzeczeniu SKO z dnia 07.02.2012 r.

I. Wartość wg SKO – 45 498 114,50 zł  
Miesięczna stawka wyliczona na podstawie ww. wartości

| Prognozowane stawki opłat eksploatacyjnych w skali m-ca |                         |          |
|---|-------------------------|----------|
| Lok. m/m <sup>2</sup>                                   | Lok. uż./m <sup>2</sup> | 1 mp     |
| 1,78 zł   | 2,00 zł                 | 46,16 zł |

Urząd Dzielnicy Wola  
Oplata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu działki położonej przy ul. Łuckiej o nr. ew. 32 z obrębem 6-01-04 o pow. 8 303 m<sup>2</sup> o nr. ew. 24/4 z obrębem 6-01-04 o pow. 113 m<sup>2</sup>

I. Stan prawny na 31.12. 2010 r.  
Wartość działki nr 32 – 4 682 892,00 zł  
Wartość działki nr 24/4 – 201 300,00 zł (z VAT)  
Wysokość opłaty rocznej przy udziale 1/1 i stawce 1% – 48 842,00

| Stawki opłat obowiązujące do 31.12.2010 r. w skali m-ca |                         |         |
|---|-------------------------|---------|
| Lok. m/m <sup>2</sup>                                   | Lok. uż./m <sup>2</sup> | 1 mp    |
| 0,10 zł   | 0,12 zł                 | 3,44 zł |

II. Stan prawny na 01.01. 2011 r. – wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z dnia 23.11.2010 r. dokonane przez Urząd Dzielnicy Wola m.st. Warszawy  
Wartość działki nr 32 – 49 791 015,00 zł  
Wartość działki nr 24/4 – 826 711,96 zł  
Wysokość opłaty rocznej przy udziale 1/1 i stawce 1% – 506 177,27 zł

| Stawki opłat obowiązujące do 01.01.2011 r. w skali m-ca |                         |          |
|---|-------------------------|----------|
| Lok. m/m <sup>2</sup>                                   | Lok. uż./m <sup>2</sup> | 1 mp     |
| 1,03 zł   | 1,24 zł                 | 35,35 zł |

Stawki opłat eksploatacyjnych wyliczone na podstawie wartości określonych w operatach szacunkowych ww. nieruchomości sporządzonych na zlecenie SBM „DEMBUD”

I. Wartość rynkowa działki gruntu wg operatu szacunkowego z 30.12.2010 r.: dz. nr 32 – 34 471 936,00 zł; dz. nr 24/4 – 328 830,00 zł  
Miesięczna stawka wyliczona na podstawie ww. wartości

| Prognozowane stawki opłat eksploatacyjnych w skali m-ca |                         |          |
|---|-------------------------|----------|
| Lok. m/m <sup>2</sup>                                   | Lok. uż./m <sup>2</sup> | 1 mp     |
| 0,71 zł   | 0,86 zł                 | 24,40 zł |

II. Wartość rynkowa działki gruntu wg operatu szacunkowego z 02.10.2012 r.: dz. nr 32 – 28 363 000,00 zł; dz. nr 24/4 – 289 400,00 zł  
Miesięczna stawka wyliczona na podstawie ww. wartości

| Prognozowane stawki opłat eksploatacyjnych w skali m-ca |                         |          |
|---|-------------------------|----------|
| Lok. m/m <sup>2</sup>                                   | Lok. uż./m <sup>2</sup> | 1 mp     |
| 0,60 zł   | 0,71 zł                 | 20,14 zł |

Stawki opłat eksploatacyjnych wyliczone na podstawie wartości działki gruntu określonej w orzeczeniu SKO z dnia 13.01.2012 r.

I. Wartość wg SKO: dz. nr 32 – 42 470 291,00 zł; dz. nr 24/4 – 503 231,00 zł  
Miesięczna stawka wyliczona na podstawie ww. wartości

| Prognozowane stawki opłat eksploatacyjnych w skali m-ca |                         |          |
|---|-------------------------|----------|
| Lok. m/m <sup>2</sup>                                   | Lok. uż./m <sup>2</sup> | 1 mp     |
| 0,88 zł   | 1,06 zł                 | 30,15 zł |

# LIROWA

Budynek przy ulicy Lirowej 44 to zaprojektowany przez pracownię HTT apartamentowiec z prawomocnym pozwoleniem na budowę. Jego bryłę charakteryzuje dynamiczny kształt przecinających się pod różnymi kątami płaszczyzn ścian, użyte szlachetne materiały elewacyjne – piaskowiec, drewno, szkło, stal w ciepłych stonowanych barwach nadają architekturze elegancki, wielkomiejski charakter. Z kolei przydomowe ogrody, drewniane pergole przykrywające ciągi komunikacyjne i starannie zaprojektowana zieleń przestrzeni wspólnych, wykorzystują walory parkowej lokalizacji.

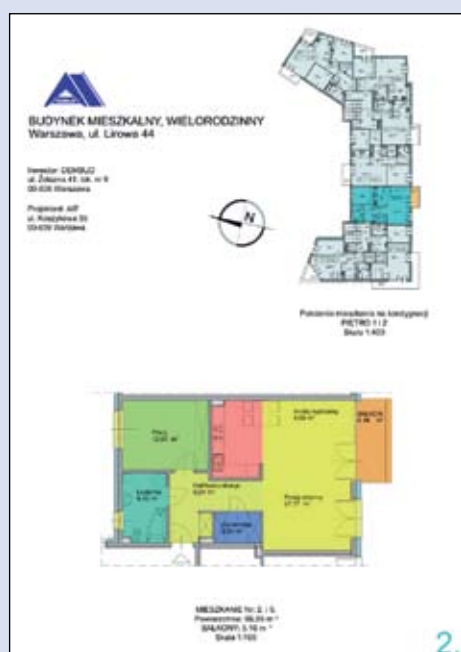
## Lokale mieszkaniowe

Wewnątrz zaprojektowano 17 mieszkań usytuowanych na 4 kondygnacjach o wysokim standardzie z dogodnymi układami funkcjonalnymi, balkonami lub tarasami, wyposażono je w dwie łazienki, garderoby. Na przestrzeń wspólną składają się hol z recepcją, dwie klatki schodowe i windy. Budynek posiada dwukondygnacyjny garaż podziemny mieszczący 29 stanowisk postojowych oraz komórki lokatorskie. Mieszkania o powierzchni użytkowej od 67 do 124 m<sup>2</sup> zlokalizowane zostały na pierwszych trzech kondygnacjach, parterowe z ogródkami o różnej wielkości; ostatnia kondygnacja to duże

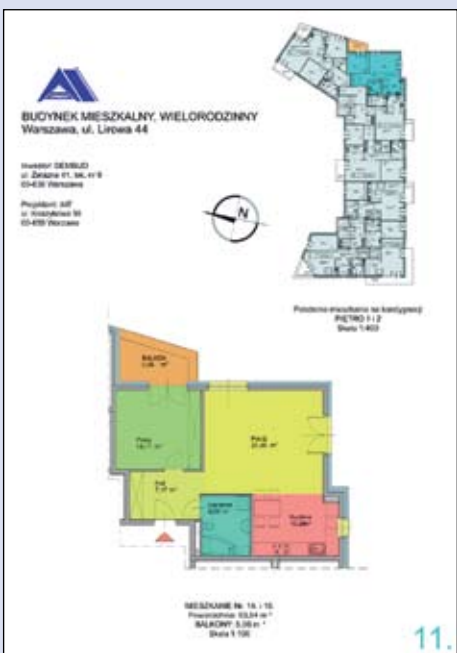
mieszkania, z przestronnymi częściowo zadaszonymi tarasami, z których roztacza się piękny widok na park Szczęśliwicki oddalony od wejścia do budynku o około 50 m.

## Lokalizacja

Ogrodzona działka o powierzchni 1432 m<sup>2</sup> jest doskonale położona w centralnej części Ochoty między ulicami Grójecką, Bitwy Warszawskiej i Alejami Jerozolimskimi. Jednocześnie jest odizolowana od wielkomiejskiego zgiełku, graniczy z kompleksem parkowym ze wspólnym starodrzewem, jeziorem, basenem i placem zabaw dla dzieci. W sąsiedztwie znajduje się zabudowa jednorodzinna oraz małe budynki wielorodzinne.









# Szczęśliw



**Warszawskie osiedle w zachodniej części dzielnicy Ochota od zachodu i południa ograniczają linie kolejowe Warszawa–Pruszków i Warszawa–Radom, od północy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 roku, od wschodu zaś ulica Grójecka.**

Pierwsze ślady osadnictwa na tym terenie pochodzą jeszcze z trzeciego tysiąclecia p.n.e. W 1900 r. rosyjski archeolog Dymitr Samokwasow odnalazł tu szkielet osadnika z tamtego okresu. Niestety, wywiezione do muzeum w Moskwie sensacyjne szczęśliwickie znalezisko przepadło w czasie rewolucji. Sama wieś, nosząca wówczas nazwę Stenclevice (wg innej wersji Stanclawice lub Stenclewicze), pojawiła

się w wieku XV., kiedy w 1447 r. książę mazowiecki Bolesław IV nadał rozwijającej się w okolicach dzisiejszej ulicy Włodarzewskiej osadzie lokalizację na prawie chełmińskim. Pierwszy opis miejscowości jest 80 lat późniejszy – w 1528 r. zajmowała ona 6 łanów, czyli ok. 100 hektarów. Miejscowość należała wówczas do rodziny Stenclewskich, potomków rycerza Gotarda z Rakowa, którzy przybrali nazwi-

ska Rakowscy. Od nich wywodzi się etymologia nazwy wsi, choć niektórzy historycy utrzymują, że pochodzi ona od „Stencla”, czyli „Staśka”. Później ta niewielka miejscowość należała do Okęckiego, właściciela m.in. Okęcia. W XVII w. wieś weszła w posiadanie kanclerza koronnego i prymasa Wacława Leszczyńskiego oraz wojewody mazowieckiego Stanisława Warszuckiego, a w XVIII stuleciu przeszła na własność Szpitala św. Rocha. Gdzieś po drodze nazwa zmieniła brzmienie na Szczęśliwice.

Rozwój wsi zahamowały okoliczności polityczne. W okresie zaborów okolice





# Wice



Dom założyciela Warszawskiej Spółdzielni Warzywników – Tadeusza Kubalskiego, ulica Dławska 1



kilkakrotnie spłynęły krwią: w czasie insurrekcji kościuszkowskiej, a później w okresie powstania listopadowego. Około roku 1883 władze carskie przystąpiły do budowy Twierdzy Warszawa. W tym miejscu powstał Fort VI zewnętrznej linii umocnień, dziś nazywany po prostu Fortem Szczęśliwickim. W jego bezpośrednim sąsiedztwie nie wolno było stawiać trwałej zabudowy, zarobili za to cegielnie, które ze względu na gliniastą ziemię powstawały licznie w całej okolicy, poczynając od lat 70. (do najlepiej prosperujących należały zakłady braci Oppenheimów, Bursztyna, Wegmeistersa). Malo-

wnicze stawy w parku Szczęśliwickim (który starzy mieszkańcy Ochoty nadal często nazywają po prostu „glinkami”) są pozostałością po wydobywaniu przez cegielnię gliny. Pod koniec XIX w. niejaki Willman utworzył tu zakłady ogrodnicze. Sielskie tereny Szczęśliwic upodobały sobie tabory cygańskie. W 1926 r. planowano wybudować na Szczęśliwicach ogromny stadion olimpijski zaprojektowany przez M. Łęczyckiego, którego trybuny miały pomieścić aż 40 tys. widzów. Ze względu na kryzys jego budowa, niestety, została dwa lata później wstrzymana. Pozostałością po

tych planach jest wybudowana w 1927 r. kolejka EKD, która miała przewozić tysiące kibiców, i strzelnica Bractwa Kurkowego, działająca aż do wybuchu II wojny światowej. W granice stolicy niewielki fragment Szczęśliwic wszedł dopiero w 1916 r. W 1951 r. całe Szczęśliwice wraz z Okęciem i Włochami przyłączono do dzielnicy Ochota i zaczęto budowę kilku osiedli. Na tereny przy stawach cegielni wywożono gruz – tak powstała Górk Szczęśliwicka. W latach 60. posadzono tam drzewa, które stały się zaczątkiem parku Szczęśliwickiego. **AP**







# ALINA

W budynku przewidziano 17 mieszkań. Wysokość budynku dopasowano do wysokości bezpośrednich sąsiadów, tzn. od 5 do 6 kondygnacji nadziemnych. Ściany zewnętrzne od strony północnej i wschodniej przedłużają elewacje budynków istniejących. Na poziomie parteru przewidziano garaż na 7 miejsc z wjazdem od istniejącego podjazdu (ul. Krochmalnej) i pomieszczenia administracji, na poziomie piwnic (poziom -I) garaż na 20 miejsc w systemie platform 2-stanowiskowych typu „Klaus”, dostępny poprzez wjazd od istniejącego garażu podziemnego sąsiednich budynków SBM „Dembud”.





# Ulica Singer

Ulica istnieje od XVII w., ale swą nazwę zyskała dopiero w 1770 r. – od doskonale prosperującej tam żydowskiej fabryki krochmalu. Wcześniej nazywano ją... Lawendową. Zabudowa ulicy była wówczas drewniana. Murowane kamienice zaczęto tu budować dopiero w wieku XIX. Oprócz fabryki krochmalu powstały tu także browary Habermuscha i Schielego, wytwórnia farb do ubrań, młyn konny, liczne jatki i parowa fabryka czekolady i cukierków Rudolfa Zilma.

Przed wojną Krochmalna miała opinię jednej z najbardziej zaniedbanych, brzydkich i niebezpiecznych ulic Warszawy. Na świecie pozostaje jedną z najbardziej znanych ulic. Wszystko to dzięki literaturze. Rejony tej ulicy opisywał Stefan Żeromski, ale szczególnie upodobał ją sobie ceniony

na świecie pisarz, noblista Isaac Bashevis Singer. Mieszkał na tej ulicy pod numerem 12, a potem 10. Zawsze mówił, że gdy jedzie dorożką – nieważne, w Montrealu czy Nowym Jorku – czuje się, jakby jechał Krochmalną. Z Warszawy wyemigrował w 1935 r. i nigdy nie sprawdził, co się stało po wojnie z miejscami, które znał tak dobrze, ale przedwojenna Krochmalna żyła na kartach jego książek stale. Opisywał ją bez upiększeń jako ulicę nędzy i wysokiej przestępczości. W czasie wojny Krochmalna znalazła się w granicach getta. Była jedną z najbardziej przeludnionych ulic, o wysokiej śmiertelności. Po wojnie Krochmalna została podzielona na trzy niepowiązane ze sobą odcinki. Z dawnej zabudowy prawie nic nie pozostało. **AP**

**“W budynku nie było gazu, w mieszkaniu świecono lampą naftową, a ubikacja znajdowała się w podwórku i kluczyk do niej dzielono z innymi lokatorami domu. Nie brakowało szczurów i myszy, a małe dzieci, zamiast załatawać się w wychodku, wołały robić to na klatce schodowej. Co jeszcze gorsze, niektóre kobiety traktowały ją jako wysypisko śmieci.”**  
(I.B. Singer, „Urząd mojego ojca”)





# giera



“

Dom zamieszkiwała biedota. Pomyje chlustano wprost z okien na podwórze. Na dziedzińcu nie było żadnych ścieżek, tworzyły się więc głębokie kałuże. Wokół obudowanego deskami śmietnika zalegały wysokie hałdy odpadków i śmierdziało tak mocno, że odór dolatywał aż na trzecie piętro. Podwórze służyło jako miejsce pracy i handlu. Farbiarz farbował tam materiały, można też było zobaczyć tapicera pracowicie wypychającego krzesła i kanapy. Była tam nawet zagroda z krowami, do której szły przez dziedziniec kobiety z pustymi dzbankami i garnkami”.

(I.B. Singer, „Dwór”)





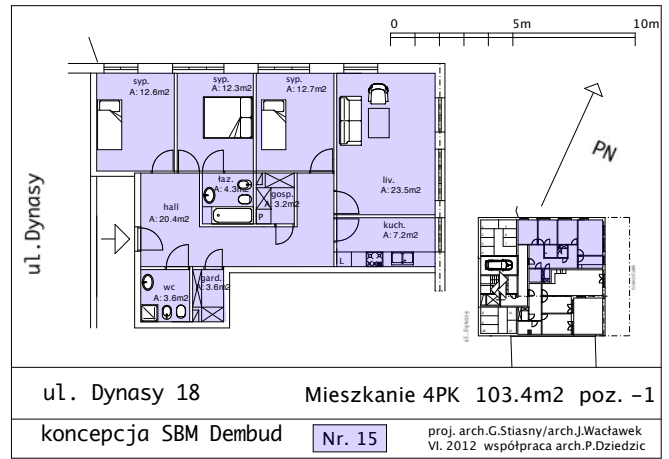
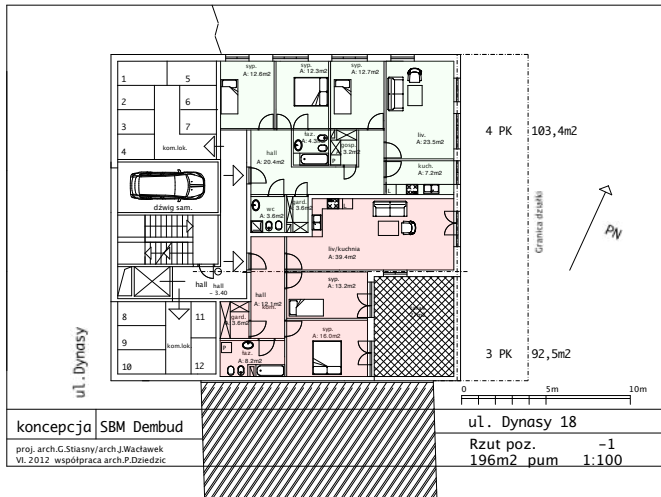
# DYNASY

W roku 2004 pojawiła się możliwość odbudowy rotundy przy ul. Dynasy. Niestety, z różnych powodów inwestycja nie doszła do skutku, teraz, po 8 latach, powracamy na skarpę. Na ul. Dynasy w ocalałej modernistycznej zabudowie dwudziestolecia międzywojennego powstanie kamienica zamykająca pierzeję na północy.

Kameralny budynek składać się będzie z 16 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1821 m<sup>2</sup> i 22 miejsc postojowych w garażu podziemnym. Bliskość nowo budowanej stacji metra Powiśle, a jednocześnie duża ilość zieleni, a także atrakcji kulturalnych stanowią o wyjątkowości tej lokalizacji.









## Klub Cyklistów (Dynasy).



# Cykliści na

W roku 1867 pojawiły się w Warszawie pierwsze welocypedy. Przywiózł je z Francji znany właściciel fabryki powozów Wł. Romanowski. Nowy środek lokomocji szybko zdobył sympatię i popularność wśród mieszkańców miasta. W 1886 r. ukonstytuowało swoją działalność Warszawskie Towarzystwo Cyklistów, a sześć lat później, na Dynasach, na działce wydzierzawionej od hr. Seweryna Czetwertyńskiego, uroczyste otwarto tor kolarski i siedzibę towarzystwa. Teren był bagnisty i pozornie nie sprzyjał inwestycji, ale entuzjazm był ogromny, budowa postępowała szybko i w 1892 r. uroczyste otwarto obiekt. Ponieważ już od końca XIX w. członkostwo w towarzystwie sportowym wiązało się z określonym statusem towarzyskim, siedziba musiała być odpowiednio okazała.

Budynek zaprojektowano w duchu fin de siècle'u – miał salę reprezentacyjną, czytelnię, bufet i salę dla pań. Tor kolarski wytyczono dookoła stawu, pośrodku którego znajdowała się wysepka, a na niej w czasie zawodów przygrywali muzykanci, siedząc wygodnie w drewnianej altanie. Przeprowadzano tu także międzynarodowe wyścigi, a na Dynasach często bywali utytułowani goście z zagranicy. Od 1903 r. urządzano tu także wyścigi motorowe. Na torze WTC uprawiano również inne sporty. Upowszechniła się na przykład zapomniana dziś całkowicie dyscyplina, jaką były „wyścigi roweru za prowadzeniem motoru”. Kolarze jechali w próżni powietrznej wytworzonej przez specjalnie zaprojektowany motocykl – pozwalało to rozwijać znacznie większą prędkość niż podczas zwykłej jazdy rowe-

rem. Na torze kolarskim ćwiczyli biegi, a nad brzegiem stawu urządzano zawody w wędkowaniu, natomiast zimą zamrznięty staw zmieniał się w lodowisko. Kolarze traktowali łyżwiarstwo jako konieczny element zimowej zaprawy. Grano tam także w kręgle i w tenisa. Po I wojnie światowej rozpoczęto odbudowę zniszczonej infrastruktury, ale zasypiano staw. Zamiast tego wybudowany został nowoczesny tor betonowy otwarty w 1921 r., rozpoczynając złoty okres polskiego kolarstwa torowego. Polskie drużyny torowe ustanawiały rekordy świata. Pod koniec lat 20. popularność zdobyło kolarstwo szosowe, co spowodowało zmierzch toru na Dynasach. Działał on do 1936 r. W 1937 r. właściciel Dynasów hr. Czetwertyński sprzedał parcelę pod budowę osiedla mieszkaniowego. **AP**





# Dynasach





# KOLEKTORSKA

## Rezydencja dla wymagających

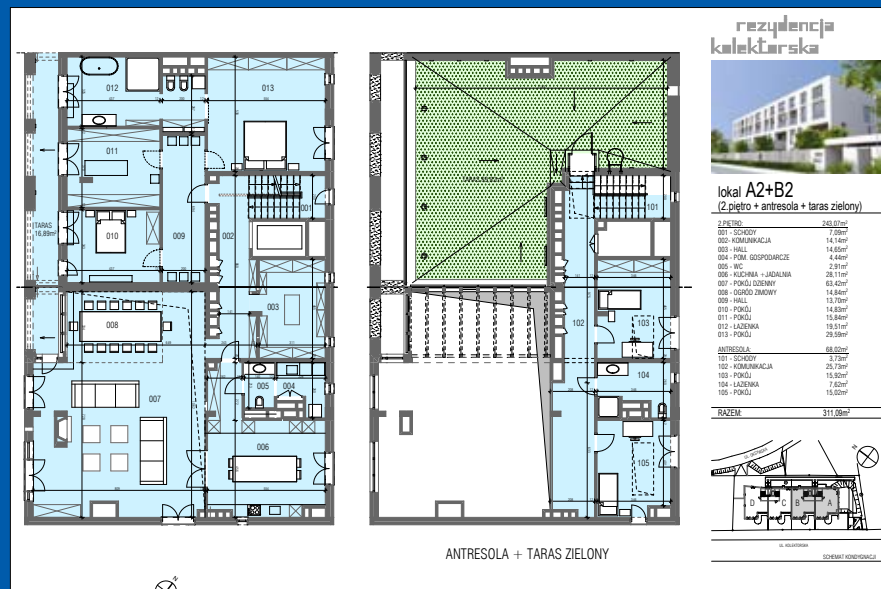
Rezydencja Kolektorska to propozycja dla najbardziej wymagających klientów, poszukujących ciszy i spokoju. Położona w urokliwej, zielonej części Żoliborza, tuż obok pięknie zagospodarowanego parku – Stawy Kellera oraz Parku Kaskada. Charakterystyczna niska zabudowa mieszkalna to głównie wille i domy jednorodzinne. Bliskie sąsiedztwo stacji metra zapewnia swoim mieszkańcom pełny komfort komunikacyjny.

Rezydencja Kolektorska to wysokiej klasy, kameralny, dwupiętrowy budynek o wyjątkowej architekturze, wykończony przy użyciu najwyższej jakości materiałów, z podziemnymi garażami, windami oraz ochroną. Budynek oraz apartamenty będą wyposażone w urządzenia i instalacje tzw. inteligentnego systemu zarządzania.

Oferujemy 4 komfortowe, klimatyzowane, dwupoziomowe apartamenty od



190 do 220 m<sup>2</sup>. Wszystkie z kominkami i ogródkami. Ponadto dwa unikatowe ponad 300-metrowe penthousy z salonami 80 m<sup>2</sup> i wysokości 5 metrów oraz tarasami dachowymi o powierzchni 100 m<sup>2</sup>.





# DRSKA

rezydencja kolektorska

archico projekty®

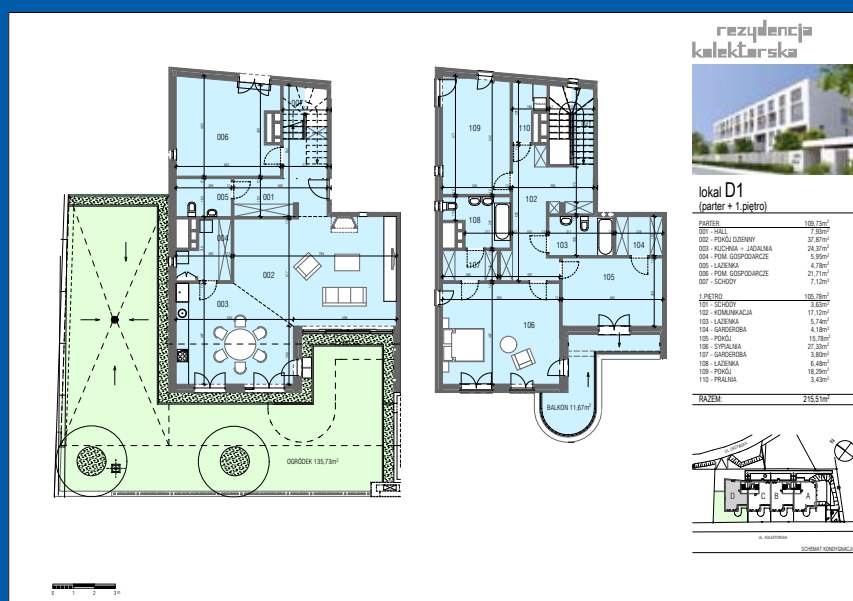


O&O  
EUROPEAN DESIGN



DEMBUD  
ROK ZAŁ. 1989

„DEMBUD”  
partnerem inwestycji





# Nasza

# Wa

Proszę, ani się człowiek obejrzał, a tu już mija prawie ćwierć wieku od czasu, gdy odprawiliśmy PRL do historii i zaczęliśmy normalnie funkcjonować jako państwo i społeczeństwo. 23 lata to szmat czasu i dlatego można się pokusić o ocenę zmian, jakie w tym okresie zaszły w naszym mieście przy – nie bójmy się tego określenia – naszym czynnym udziale.



Już na pierwszy rzut oka widać, że miasto się zmieniło. I to bardzo. I na pewno na lepsze. Oddanie władzy lokalnym samorządom było strzałem w dziesiątkę, mimo licznych błędów popełnianych przez naszych rajców. Jednak plusów było i jest znacznie więcej, więc i bilans wychodzi na plus. I to we wszystkich chyba dziedzinach życia miejskiego.

Zacznijmy nasz przegląd od tematyki dla nas chyba najważniejszej to jest od budownictwa. Na tym polu nastąpiło zmian najwięcej. Niestety, nie zawsze na lepsze. Najbardziej widoczne to mnóstwo olbrzymich, jak je niegdyś nazywano, drapaczy chmur. Po zachodniej stronie Pałacu Kultury wyrósł cały Manhattan. Nasz rodzimy. Na niewielkiej przestrzeni pojawił się las wieżowców. Różnych, bardziej i mniej udanych. Mnie osobiście podoba się dzieło pochodzącego z Polski Daniela Libeskinda. Jego „żaglowiec” to naprawdę bardzo udana pod względem architektonicznym konstrukcja. Żałować jedynie należy, że ta elegancka bryła skryta jest pośród innych wysokościowców. To piękno powinno istnieć samodzielnie, tak aby można je było podziwiać nie tylko

z każdej strony, ale również z odpowiedniej perspektywy. Szkoda, że tak nie jest. Plusem tego naszego warszawskiego Manhattanu jest na pewno to, że chociaż częściowo przystania nieszczęsny dar Sowietów dla Narodu Polskiego, czyli Pałac Kultury i Nauki zwany ironicznie „snem pijanego cukiernika”. Cieszyć musi także zabudowa Woli wieżowcami. Hotel Hilton i nowe planowane budynki, których wysokość znacznie przekroczy 100 metrów, zmienią oblicze tej dzielnicy. Godna uwagi jest też inna sprawa – wyburzeń budynków ledwo co wybudowanych. Pod przystawioowy kilof poszedł mający niecałe 20 lat hotel Mercure! Na jego miejscu powstanie kolejny już w tej okolicy wieżowiec! Wyburzony Mercure od początku swego istnienia był pechowy. Jego budowa okazała się, jak donosiła prasa, niezłym szwindlem. Gotowy hotel sprzedano francuskiej sieci za... złotówkę. Mnie osobiście jest go trochę żal, bo w kawiarni hotelowej przez wiele lat spotykaliśmy się z „dembudową bracią” na niedzielnej kawie. Ale cóż, nieublagane są prawidła ekonomii. Zresztą, jak donoszą media, takich wyburzeń będzie więcej.





# Warszawa



W najbliższym czasie zniknąć mają jeszcze Kaskada i biurowiec Ilmet – oba położone przy czasowo niefunkcjonującym rondzie ONZ.

Natomiast to, co musi martwić w warszawskim budownictwie, to budowanie nijakich domów mieszkalnych w zamkniętych parkanami osiedlach.

Te negatywne elementy wyraźnie pokazują, jak bardzo naszemu miastu brakuje dobrych urbanistów.

Kolejna sprawa: komunikacja. I tu postęp jest olbrzymi. Nowoczesne tramwaje, które już prawie całkowicie wyprąły polskie cuda techniki sprzed 50 lat! Mnie szczególnie podobają się długie przegubowe wozy z bydgoskiej PESY. To tramwaje na światowym poziomie. Autobusy. O tym środku miejskiej komunikacji można mówić tylko w samych superlatywach. Prawie wszystkie to niskopodłogowe maszyny. Nasze polskie solarisy, niemieckie MAN-y to podstawowe wozy MZA. I jeszcze szwedzkie scanie, ale te są chyba najmniej udane. No, nie licząc oczywiście postpeerelowskich jeliczy. Ostatnio pojawiły solbusy i... supernowoczesne mercedesy. Brawo.

Metro... Bardzo dobrze, że powstaje druga linia, która połączy lewobrzeżną część miasta z Pragą. Szkoda natomiast, że budowa idzie pechowo. I nie wiadomo, czy to tylko pech, czy także błędy projektowe. Tymczasem tunel pod Wislostradą jest wyłączony po zalaniu go wodą, co ma jeden plus – dopiero teraz okazuje się, jak bardzo jest potrzebna ta tak krytykowana przez przeciwników ekipy prezydenta Piskorskiego inwestycja!

Wreszcie, na zakończenie, kilka słów o zabytkach Warszawy. Przyznam się szczerze, że nie bardzo mogę zrozumieć działania konserwatorów. Są co najmniej nieskuteczni przy wielu niszczonej celowo zabytkach i... potrafią bronić nic niewartych chałupinek, które są w stanie, jak to się fachowo określa, śmierci technicznej i eksploatacyjnej. Widać tu także brak jakiegś spójnej polityki chroniącej nasze zabytki.

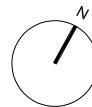
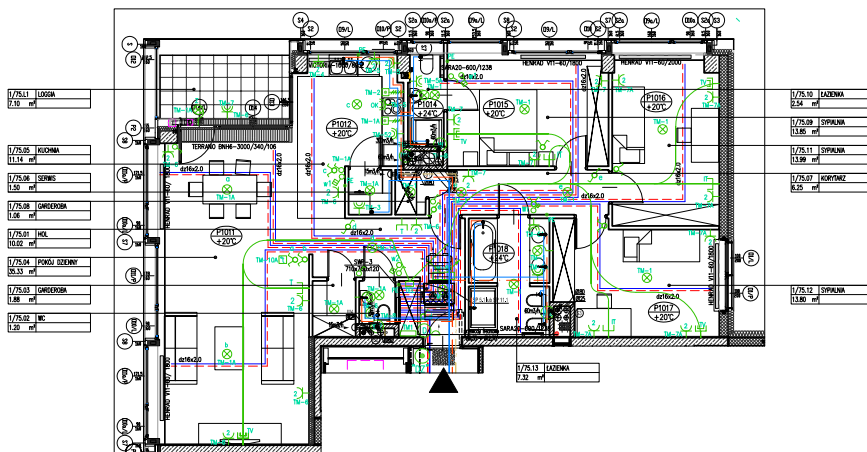
Podsumowując, można pokusić się o stwierdzenie, że idziemy w dobrym kierunku. I że my jako Spółdzielnia „Dembud” mamy w tym swoją część. A nasze niektóre obiekty są perełkami na architektonicznej mapie Warszawy.

**Witold Romanowski**



# Ostatnie wolne mieszkanie

# Bonifraterska 8



Uwagi  
Wszystkie prawa autorskie dotyczące tego rysunku są własnością ARE arch. JAKUB WACLAWEK Sp. z o.o.  
Niniejszy rysunek jest wydany pod warunkiem iż nie będzie kopiowany, ani udostępniany bez zgody ARE arch. JAKUB WACLAWEK Sp. z o.o.  
Nie należy odnosić wymiarów z rysunku, ani używać go jako szablonu. Przed przystąpieniem do prac budowlanych wszystkie wymiary należy sprawdzić w terenie. W przypadku stwierdzenia niegodności należy zgłosić ich do projektanta.  
W przypadku rozbieżności wymiarowych pomiędzy rysunkami detaliłi całości projektowanego elementu podstawa, wyznaczona są rysunki detaliłi.

Investor:

SBM Dembud  
ul. Rakocznego 41 101-0  
00-838 Warszawa

Projekt arch. Jakub Wacławek, arch. Grzegorz Sibiński

BUDYNEK MIESZKALNY Z USŁUGAMI  
UL. BONIFRATERSKA RÓG FRANCISZKAŃSKIEJ  
Warszawa ul. Bonifraterska 8

Tytuł rysunku

KARTA KATALOGOWA  
LOKAL NR 75

POWIERZCHNIA LOKALU 119,88m<sup>2</sup>

POWIERZCHNIA LOGGI 7,10m<sup>2</sup>

POWIERZCHNIA TARASU -m<sup>2</sup>

TYP LOKALU 4- POKOJOWE

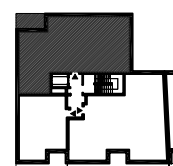
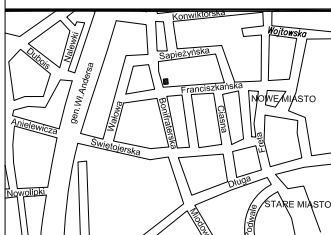
PIĘTRO 1

NUMER KLATKI 1

powierzchnie liczone są według PN-70/B-02365  
powierzchnie pomieszczeń mogą ulec zmianie w granicach 3%  
powierzchnie pomieszczeń nie uwzględniają wykończenia tynkiem  
powierzchnie balkonów/tarasów nie są wliczone do pow. lokalu

Skala 1:100

Data marzec 2010





**CHRONIMY WAS OD 1994 ROKU!**

**AGENCJA OCHRONY OSÓB I MIENIA  
„ZUBRZYCKI”**



**[www.zubrzycki.com.pl](http://www.zubrzycki.com.pl)**



## Informacje i telefony

### Administracja

|                    |  |   |
|--------------------|--|---|
| Administracja Nr 1 | – ul. Żelazna 67, 69a i ul. Krochmalna 57<br>– ul. Żelazna 41  | – tel. 22/624 65 67<br>– tel. 22/890 20 84; 602-280-681   |
| Administracja Nr 2 | – ul. Łucka 18 i ul. Łucka 20  | – tel. 22/620 97 90; 795-129-232  |
| Administracja Nr 3 | – al. Jana Pawła II 61   | – tel. 22/636 66 89; 784-584-031  |
| Administracja Nr 4 | – ul. Z. Słomińskiego 15 , 17 i 19   | – tel. 22/637 52 70; 607-885-293  |
| Administracja Nr 5 | – ul. Grzybowska 2<br>– ul. Czerniakowska 131  | – tel. 22/436 11 41; 784-583-875<br>– tel. 22/841 04 55; 784-583-875  |
| Administracja Nr 6 | – ul. Sady Żoliborskie 2<br>– ul. Oboźna 9<br>– ul. Franciszkańska 14<br>– ul. Bonifraterska 8<br>– ul. Grębałowska 19 | – tel. 22/ 832 44 43<br>– tel. 22/211 32 21<br>– tel. 22/635 18 22<br>– tel. 602-232-298<br>– tel. 602 -232-298 |

### Ochrona

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| Przy Administracji Nr 1 | – ul. Żelazna 67, 69a i ul. Krochmalna 57<br>– ul. Żelazna 41         | – tel. 22/654 01 93<br>– tel. 22/890 20 84                       |
| Przy Administracji Nr 2 | – ul. Łucka 18 i ul. Łucka 20   | – tel. 22/654 18 58  |
| Przy Administracji Nr 3 | – al. Jana Pawła II 61  | – tel. 22/838 24 79  |
| Przy Administracji Nr 4 | – ul. Z. Słomińskiego 15<br>– ul. Z. Słomińskiego 19                  | – tel. 22/637 52 74<br>– tel. 22/637 52 71                       |
| Przy Administracji Nr 5 | – ul. Grzybowska 2<br>– ul. Czerniakowska 131                         | – tel. 22/436 11 52<br>– tel. 22/841 04 55                       |
| Przy Administracji Nr 6 | – ul. Oboźna 9<br>– ul. Franciszkańska 14<br>– ul. Sady Żoliborskie 2 | – tel. 22/211 32 24<br>– tel. 22/635 18 22<br>– tel. 795 117 435 |

### Biuro SBM DEMBUD

Biuro Spółdzielni znajduje się przy ul. Żelaznej 41 lok. 9, tel. 22/620 11 74;

22/652 18 75 do 77, fax. 22/620 27 45

Pon. 10.00–18.00, wt.–pt. 8.00–16.00

e-mail: [biuro@dembud.pl](mailto:biuro@dembud.pl), [www.dembud.pl](http://www.dembud.pl)

Prezes Zarządu SBM „DEMBUD” **Witold Romanowski** przyjmuje w każdą środę w godz. 10.00–16.00

Zastępca Prezesa ds. technicznych **Jacek Kos** przyjmuje w każdy poniedziałek w godz. 10.00–18.00

Pełnomocnik Zarządu ds. Eksploatacji **Krzysztof Ścisłowski** przyjmuje w każdy poniedziałek w godz. 12.00–18.00

**KURIER**  
**DEMBUDU**



Wydawca: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „DEMBUD”,  
ul. Żelazna 41 lok. 9, 00-836 Warszawa, tel. 22 652 18 75

Redaguje: Paweł Ludwicki z zespołem, foto Andrzej Marzec.

Nadzór merytoryczny: Witold Romanowski.

e-mail: [kurier@dembud.pl](mailto:kurier@dembud.pl). Archiwalne fotografie cytowane za: Intranet.

Za treść reklam redakcja nie odpowiada. Egzemplarz bezpłatny.

Do użytku wewnętrznego.

**Nr 43 (rok XV), grudzień 2012, ISSN 1506-1426**