

ZARZĄDZENIE Nr 21/2017

Zarządcy Tymczasowego Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

w upadłości likwidacyjnej

z siedzibą w Warszawie

z dnia 18 grudnia 2017 r.

w sprawie podwyższenia stawki opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. Jana Pawła II 20 w Warszawie oraz pokrycia różnicy między kosztami utrzymania nieruchomości z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste a przychodami z opłat za lata 2016-2017 r.

Działając w oparciu o art. 173 w związku z art 172 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowego Zarządca Tymczasowy Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej (dalej: „SSM”), zarządza co następuje.

§ 1

1. Działając na podstawie art. 4 ust. 7¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zarządzam zmianę wysokości miesięcznej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Jana Pawła II 20, stanowiącej działki ewidencje nr 5/15, 5/16, 5/17 z obrębu 50306 (KW nr WA4M/00441910/0) i ustaliam, że nowa miesięczna stawka z tego tytułu stanowi kwotę:
 - **7,38 PLN** za m² powierzchni dla lokali mieszkalnych
 - **7,38 PLN** za m² powierzchni dla lokali użytkowych (6,00 PLN netto),
2. Nowa stawka obowiązuje począwszy od 1 stycznia 2018 r.

§ 2

1. Działając na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zarządzam pokrycie różnicy pomiędzy kosztami utrzymania nieruchomości przy al. Jana Pawła – opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2016 w wysokości 1 297 376,65 PLN oraz opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2017 w wysokości 1 268 240,91 PLN, poprzez wprowadzenie miesięcznej stawki z tytułu rozliczenia kosztów i przychodów za lata 2016-2017 r. w wysokości **2,74 PLN** za m² powierzchni.
2. Wprowadzona stawka obowiązuje od 1 stycznia 2018 r. przez okres 5 lat to jest w okresie 01.01.2018 r. – 31.12.2022 r.

§ 3

Kalkulacja opłaty za użytkowanie wieczyste oraz kopia wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2013 r. w sprawie II C 143/07 stanowią załącznik do niniejszego zarządzenia.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydanym w sprawie II C 143/07 ustalił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Jana Pawła II 20, stanowiącą działkę nr 5/6 z obrębu 50306 na kwotę 1 346 192,48 PLN. Wyrok jest prawomocny. Opłaty z tytułu użytkowania za 2015 -2017 r. nie zostały pobrane. Działka ewidencyjna nr 5/6 jest aktualnie podzielona na działki o numerach: 5/15, 5/16, 5/17.

Opłata roczna za użytkowanie wieczyste jest opłatą niezależną od Spółdzielni. Obowiązek jej poniesienia począwszy od 2015 roku spoczywa na Spółdzielni, w związku z dokonaniem - w dniu 10 lipca 2014 r. konstytutywnego wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej. Wierzytelność właściciela gruntu z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2015 r. podlega zgłoszeniu na listę wierzytelności. Opłata roczna za kolejne lata, począwszy od 2016 r., podlega zapłacie.

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 7¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4 [to jest - w przedmiotowej sprawie - osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali], co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. W tym przypadku nie ma zastosowania 3 miesięczny termin wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłat. W związku z powyższym, zmiana wysokości stawki opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Warszawie przy al. Jana Pawła II 20 za rok 2018 r. począwszy od dnia 1 stycznia 2018 r. jest uzasadniona.

W zakresie niepobranych opłat z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2016 oraz 2017 r. konieczne jest ich uregulowanie przez osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali w ww budynku, stosownie do treści art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Mając na względzie wysokość opłaty ustaloną w załączonym wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, zarządca tymczasowy postanowił o rozłożeniu spłaty powstałej nadwyżki kosztów z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste za okres 2016-2017 r. na okres 5 lat, to jest na okres od 2018-2022 r.

Zarządca Tymczasowy

Krzysztof Gołęb

Załączniki:

- Kalkulacja stawki opłaty za użytkowanie wieczyste
- Kopia wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2013 r. w sprawie II C 143/07

Kalkulacja opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu na 2018 r. i rozliczenie roku 2016, 2017 dla budynku Jana Pawła II nr 20

I. Opłata na rok 2018

		netto	koszty w ewidencji	stawka netto	brutto	stawka brutto
		1 094 465,43			1 346 192,48	
	pow. Użytkowa					
Lokale mieszkalne	14 340,21 m ²	1 032 717,87	1 270 242,98	7,38	zwolnione	7,38
lokale użytkowe	857,42 m ²	61 747,56	61 747,56	6,00	netto	7,38
razem:	15 197,63 m ²		1 331 990,54			

II. Rozliczenie kosztów i przychodów roku 2016

bez możliwości odliczenia VAT

1.	Koszty wieczystego użytkowania	1 346 192,48 zł. brutto
2.	Lokale mieszkalne	14 340,21 m ²
	lokale użytkowe	857,42 m ²
		15 197,63 m ²
	stawka na 1 m ² p.u.	7,38 zł/m ² /m-c
	wnoszona opłata	0,35 zł/m ² /m-c
	do rozliczenia	7,03 zł/m ² /m-c
	za rok	84,38 zł/m ² /rok

III. Rozliczenie kosztów i przychodów roku 2017

uwzględniono, że 61.684,18 zł. obciąża miejsca postojowe, bez możliwości odliczenia VAT

1.	Koszty wieczystego użytkowania	1 284 508,30 zł. brutto
2.	Lokale mieszkalne	14 340,21 m ²
	lokale użytkowe	857,42 m ²
		15 197,63 m ²
	stawka na 1 m ² p.u.	7,04 zł/m ² /m-c
	wnoszona opłata	0,35 zł/m ² /m-c
	do rozliczenia	6,69 zł/m ² /m-c
	za rok	80,32 zł/m ² /rok

IV. OGÓŁEM rozliczenie kosztów i przychodów roku 2016 i 2017

stawka na 1 m ² w skali roku	164,70 zł/m ² /rok
stawka w rozbiu na 5 lat	2,74 zł/m ² /m-c

RAZEM do zapłaty od stycznia 2018 r.

nowa opłata z tytułu wieczystego użytkowania	7,38 zł/m ² /m-c
rozliczenie roku 2016 i 2017 (przez 5 lat)	2,74 zł/m ² /m-c
Razem:	10,13

Zastępca Głównego księgowego

M. Witek
Małgorzata Witek



000000

J. P. II

spisemy tenorowe

**WYROK CZĘŚCIOWY
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSR del. Magdalena Antosiewicz**

Protokolant: **Przemysław Mazur**

po rozpoznaniu w Warszawie na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2013 r.

sprawy z powództwa Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie, Spółdzielni Mieszkaniowej „Oś Saska” w Warszawie, Spółdzielni Mieszkaniowej „Żelazna Brama” w Warszawie, Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wojska Żelazna Brama” w Warszawie

przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I zobowiązuje Miasto Stołeczne Warszawa do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Miasto Stołeczne Warszawa jako właściciel działki ewidencyjnej nr 5, obręb 5-03-06, o pow. 1,6781 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzona jest księga wieczysta, o numerze KW WA4M/00235241/2 oddaje Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat od daty zawarcia umowy ustanowienia użytkowania wieczystego na cel mieszkalny lub biurowy lub usługowo-handlowy działkę ewidencyjną nr 5/6 o pow. 1,1867 ha, wydzieloną z działki nr 5, zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym o wysokości 16 (w części 17 kondygnacji) naziemnych z całkowitym podpiwniczeniem, dwuklatkowym, położonym przy Al.

Jana Pawła II 20 w Warszawie, zgodnie z treścią mapy geodezyjnej sporządzonej przez biegłego geodetę Zbigniewa Ogródowskiego z dnia 5 marca 2010 r. przyjętej do zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 24 marca 2010 r., DER 50-68/10 KEW 503.06-292/10, stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia, nieodpłatnie, tj. bez obciążania pierwszą opłatą za ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, określając opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1% wartości tej nieruchomości tj. w kwocie 1.346.192,48 zł płatną do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego, poczynając od dnia wpisu prawa wieczystego użytkowania do księgi wieczystej, za zgodą Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie, Spółdzielni Mieszkaniowej „Oś Saska” w Warszawie, Spółdzielni Mieszkaniowej „Żelazna Brama” w Warszawie oraz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” w Warszawie”;

II zobowiązuje Miasto Stołeczne Warszawa do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Miasto Stołeczne Warszawa jako właściciel działki ewidencyjnej nr 5, obręb 5-03-06 o pow. 1,6781 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzona jest księga wieczysta, o numerze KW WA4M/00235241/2 przenosi nieodpłatnie na rzecz Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie prawo własności budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości 16 (w części 17 kondygnacji) naziemnych z całkowitym podpiwniczeniem, dwuklatkowego, posadowionego na działce nr 5/6 z obręb 5-03-06, wydzielonej działki nr 5, położonego przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie;

III zobowiązuje Miasto Stołeczne Warszawa do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Miasto Stołeczne Warszawa jako właściciel działki ewidencyjnej nr 5, obręb 5-03-06 o pow. 1.6781 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzona jest księga wieczysta, o numerze KW WA4M/00235241/2 oddaje:

- a) Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie udział wynoszący 3069/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 5/8 w prawie użytkowania wieczystego,

- b) Spółdzielni Mieszkaniowej „Oś Saska” w Warszawie udział wynoszący 1471/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 5/8 w prawie użytkowania wieczystego,
- c) Spółdzielni Mieszkaniowej „Żelazna Brama” w Warszawie udział wynoszący 2480/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 5/8 w prawie użytkowania wieczystego,
- d) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” w Warszawie udział wynoszący 2980/10000 części nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr 5/8 w prawie użytkowania wieczystego,

we współużytkowanie wieczyste na okres 99 lat od daty zawarcia umowy ustanowienia użytkowania wieczystego na cele biurowe lub użytkowe lub mieszkalne działkę ewidencyjną nr 5/8 o pow. 0.1183 ha, obręb 5-03-06, wydzieloną z działki nr 5, zabudowaną budynkiem biurowo-usługowym o wysokości dwóch kondygnacji naziemnych, całkowicie podpiwniczonym, położonym przy ul. Twardej 16a w Warszawie, zgodnie z treścią mapy geodezyjnej sporządzonej przez biegłego geodetę Zbigniewa Ogrodowskiego z dnia 5 marca 2010 r. przyjętej do zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 24 marca 2010 r., DER 50-68/10 KEW 503.06-292/10, stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia, nieodpłatnie, tj. bez obciążania pierwszą opłatą za ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, określając opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 3% wartości tej nieruchomości tj. w kwocie 397.878,39 zł, w wysokości przypadającej na poszczególne spółdzielnie zgodnie z ich udziałami w prawie użytkowania wieczystego działki nr 5/8 tj. na:

- a) Śródmiejską Spółdzielnię Mieszkaniową w Warszawie w udziale 30,69% tj. w kwocie 122.108,88 zł,
- b) Spółdzielnię Mieszkaniową „Oś Saska” w Warszawie w udziale 14,71% tj. w kwocie 58.527,91 zł,
- c) Spółdzielnię Mieszkaniową „Żelazna Brama” w Warszawie w udziale 24,80 tj. w kwocie 98.673,84 zł
- d) Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Wolska Żelazna Brama” w Warszawie w udziale 29,80 % tj. w kwocie 118.567,76 zł

za zgodą Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie, Spółdzielni Mieszkaniowej „Oś Saska” w Warszawie, Spółdzielni Mieszkaniowej „Żelazna Brama” w Warszawie oraz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” w Warszawie”;

IV zobowiązuje Miasto Stołeczne Warszawa do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Miasto Stołeczne Warszawa jako właściciel działki ewidencyjnej nr 5, obręb 5-03-06 o pow. 1,6781 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzona jest księga wieczysta, o numerze KW WA4M/00235241/2 przenosi nieodpłatnie na rzecz:

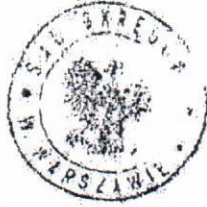
- a) Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie udział wynoszący 3069/10000 części w prawie własności budynku,
- b) Spółdzielni Mieszkaniowej „Oś Saska” w Warszawie udział wynoszący 1471/10000 części w prawie własności budynku,
- c) Spółdzielni Mieszkaniowej „Żelazna Brama” w Warszawie udział wynoszący 2480/10000 części w prawie własności budynku,
- d) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Wolska Żelazna Brama” w Warszawie udział wynoszący 2980/10000 części w prawie własności budynku,

prawo własności budynku biurowo-usługowego o wysokości dwóch kondygnacji naziemnych, całkowicie podpiwniczonego, posadowionego na działce nr 5/8 z obrębu 5-03-06, wydzielonej z działki nr 5 położonej przy ul. Twardej 16a w Warszawie”;

V zobowiązuje Miasto Stołeczne Warszawa do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Miasto Stołeczne Warszawa jako właściciel działki ewidencyjnej nr 5, obręb 5-03-06 o pow. 1,6781 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzona jest księga wieczysta, o numerze KW WA4M/00235241/2 ustanawia na rzecz każdego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 5/8 z obrębu 5-03-06 wydzielonej z działki nr 5 służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez pas gruntu działki nr 5/6 z obrębu 5-03-06 wydzielonej z działki nr 5, zgodnie z treścią mapy geodezyjnej sporządzonej przez białego geodetę Zbigniewa Ogrodowskiego z dnia 5 marca 2010 r. przyjętej do zasobu

ODPIS

geodezyjnego i kartograficznego w dniu 24 marca 2010 r., DER 50-68/10 KEW
503.06-292/10, stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia; za zgodą
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie, za jednorazowym
wynagrodzeniem w wysokości 803.906 (osiemset trzy tysiące dziewięćset sześć)
złotych”.



Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność
Sekretarz Sądu
Brygida