

Zarządzenie Nr 16/2020
Syndyka masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie
z dnia 16 listopada 2020 r.

w sprawie stawki opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy Al. Jana Pawła II
20 za lata 2019 i 2020 (lokale mieszkalne i użytkowe)

Działając w oparciu o art. 173 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej (dalej: „ŚSM”), zarządza co następuje:

§ 1

1. Działając na podstawie art. 4 ust. 1, ust. 1¹ oraz ust. 7¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zarządzam zmianę wysokości miesięcznej stawki opłaty z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 składającej się z działek o nr ewidencyjnych 5/16, 5/17, 5/21 i 5/22, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00194410/0 **za rok 2020** i ustalam stawkę miesięczną z tego tytułu za metr kwadratowy powierzchni użytkowej w wysokości:
 - **6,91 zł** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - **9,79 zł** dla osób mających spółdzielcze prawa lokali użytkowych.
2. Działając na podstawie art. 4 ust. 7¹ i art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Zarządzam pokrycie różnicy z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 powyżej **za rok 2019** i ustalam stawkę miesięczną z tego tytułu za 1 metr kwadratowy powierzchni w wysokości:
 - **6,91 zł** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - **9,79 zł** dla osób mających spółdzielcze prawa lokali użytkowych,
3. **Odraczam termin zapłaty** opłaty ustalonej w § 1 ust. 1 i 2 powyżej do dnia 1 stycznia 2023 r.
4. Stawkę opłaty wynikającą z § 1 ust. 1 i 2 powyżej **rozkładam na 60 równych rat** płatnych w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2027 r.
5. Tak odroczone w czasie i rozłożone na raty stawki opłaty wynosić będą:
 - **2,76 zł** miesięcznie za jeden metr kwadratowy powierzchni dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,

- **3,92 zł** miesięcznie za jeden metr kwadratowy powierzchni dla osób mających spółdzielcze prawa lokali użytkowych.

6. Dla osób, którym przysługuje bonifikata na podstawie art. 74 ustawy o gospodarce nieruchomościami stawka opłaty zostanie obniżona w drodze indywidualnych zawiadomień doręczanych przez Syndyka po otrzymaniu od m.st. Warszawy decyzji o wysokości przyznanej bonifikaty.
7. Stawki opłaty wynikające z Zarządzenia nr z dnia 18 grudnia 2017 r. Nr 21/2017 oraz z Zarządzenia z dnia 21 lutego 2018 r. Nr 7/2018 pozostają w mocy.

§ 2

1. Kalkulacja opłat, o której mowa w § 1 Zarządzenia stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.
2. Zarządzam publikację niniejszego Zarządzenia wraz z kalkulacją na stronie internetowej Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej <http://srodmiejska.waw.pl> oraz w postaci ogłoszenia w budynku przy Al. Jana Pawła II 20.

U z a s a d n i e n i e

1. Zarządzenia Zarządcy tymczasowego i Syndyka nr 21/2017 oraz nr 7/2018

- 1.1. Na mocy prawomocnego wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2013 r., sygn. akt II C 143/07 dla nieruchomości składającej się z działki oznaczonej nr ewidencyjnym 5/6 została ustalona opłata roczna za użytkowanie wieczyste w wysokości 1.346.182,48 zł, płatna z góry do dnia 31 marca każdego roku.
- 1.2. Działka nr 5/6 została następnie podzielona na działki nr 5/15, 5/16 i 5/17 na podstawie Decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 kwietnia 2016 r. nr 6/2016.
- 1.3. Wszystkie w/w działki znajdowały się w jednej i tej samej księdze wieczystej nr WA4M/00441910/0.
- 1.4. Do momentu objęcia funkcji przez obecnego Syndyka opłata ta nie była rozdzielona między mieszkańców Spółdzielni, którzy płacili opłatę w tego tytułu nie uwzględniającą wydania w/w wyroku Sądu Okręgowego.
- 1.5. Opisany wyżej stan faktyczny syndyk zastał w momencie objęcia funkcji zarządcy tymczasowego w grudniu 2016 r.
- 1.6. W takich warunkach zostały wydane dwa zarządzenia: z dnia 18 grudnia 2017 r. Nr 21/2017 oraz z dnia 21 lutego 2018 r. Nr 7/2018. Na mocy tych zarządzeń została ustalona nowa wysokość miesięcznej stawki opłaty eksploatacyjnej za lokale wynikająca z opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości obowiązująca od dnia

1 stycznia 2018 r. Stawka ta uwzględniała opłatę roczną nałożoną na Spółdzielnię na mocy w/w wyroku i obejmowała lata 2016 - 2018 r.

- 1.7. Syndyk zarówno w zarządzeniach, jak i w późniejszych komunikatach informował mieszkańców, że rozłożenie opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 w całości wyłącznie między mieszkańców budynku posadowionego na tej nieruchomości wynika z zastosowania zasady „jedna księga = jedna nieruchomość”, wedle której dla rozłożenia opłaty między mieszkańców znaczenie ma wyłączenie to, czy dla nieruchomości urządzona jest księga wieczysta, a nie to, z ilu działek nieruchomość się składa, ani to jak jest w praktyce wykorzystywana w całości lub w określonej części.
- 1.8. W uzasadnieniu mieszkańcy zostali poinformowani, że pozwany zdawał sobie sprawę, iż podwyżka opłat za lokale wynikająca z Zarządzenia nr 21/2017 jest istotnym obciążeniem budżetów miesięcznych mieszkańców, dlatego, aby obciążenie to było możliwe do udźwignięcia, obowiązek zapłaty należności z tytułu tej opłaty za lata 2016-2017 został rozłożony na 5 lat.
- 1.9. Okazało się, że decyzja ta nie była wystarczająca, ponieważ łączna kwota stawki z tego tytułu za 1 m² w roku 2018 i tak była dla wielu mieszkańców zbyt duża. Dlatego pozwany doszedł do wniosku, że także należności z tytułu opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości za 2018 r. należy rozłożyć na raty na okres 5 lat.
- 1.10. Część mieszkańców nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 zaskarżyła zmianę opłat do Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia, I i VI Wydziału Cywilnego. **Wyrokami z dnia 29 czerwca 2020 r. wydanym w sprawie sygn. akt I C 1780/18 i z dnia 30 września 2020 r. wydanym w sprawie sygn. akt VI C 1178/18 powództwa zostały oddalone. Tym samym prawidłowość postępowania Syndyka została potwierdzona przez Sądy pierwszej instancji. Wyroki są bowiem nieprawomocne.**

2. Opłata za użytkowanie wieczyste za lata 2019 i 2020

- 2.1. Syndyk wielokrotnie informował, że jego celem jest możliwie szybkie wydzielenie odpowiedniej działki dla budynku przy Al. Jana Pawła II 20 i utworzenie dla mieszkańców nowej nieruchomości poprzez założenie osobnej księgi wieczystej. Miało to spowodować zmniejszenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości. Syndyk informował też, że będzie to możliwe po prawomocnym wygraniu procesów sądowych, których celem było uniemożliwienie nabycia prawa odrębnej własności lokali użytkowych znajdujących się w budynku przy Al. Jana Pawła II 20 przez Budgroup Sp. z o.o. i Agnieszkę i Rafała Chorzelę, co byłoby równoznaczne z wyprowadzeniem majątku ze Spółdzielni, a tym samym z masy upadłości. Gdyby Syndyk nie wygrał tych procesów w/w podmioty stałyby się współwłaścicielami do całej nieruchomości.

- 2.2. Ostatecznie proces dotyczący Budgroup Sp. z o.o. został prawomocnie wygrany w czerwcu 2018 r., a proces dotyczący Agnieszki i Rafała Chorzeli zakończył się prawomocnym rozstrzygnięciem dopiero 23 kwietnia 2020 r. Po upływie 2 miesięcznego terminu do złożenia kasacji, w lipcu 2020 r. okazało się, że kasacja do Sądu Najwyższego nie została złożona i sprawa nabycia lokalu użytkowego została ostatecznie zamknięta.
- 2.3. W międzyczasie Syndyk dokonał podziału działki nr 5/15 na działki nr 5/21 i 5/22. Działka nr 5/21 została wydzielona, aby w przyszłości po założeniu dla niej osobnej księgi wieczystej stanowić osobną nieruchomość przeznaczoną na potrzeby budynku mieszkalnego przy Al. Jana Pawła II 20. Stało się to po postępowaniu administracyjnym trwającym przeszło rok, na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 grudnia 2019 r. nr 1420/2019.
- 2.4. Dopiero po prawomocnym wygraniu przez Syndyka spraw o ustanowienie odrębnych własności lokali, o których mowa była wyżej, otworzyła się droga do podziału wieczystoksięgowego nieruchomości. **W dniu 10 sierpnia 2020 r. Syndyk wystąpił o zgodę właściciela m.st. Warszawy na założenie osobnej księgi wieczystej m.in. dla działki nr 5/21.** Aktualnie Syndyk oczekuje na zgodę właściciela na podział i złoży stosowny wniosek do Sądu wieczystoksięgowego niezwłocznie po jej uzyskaniu.
- 2.5. Z powyższego wynika, że do założenia osobnej księgi wieczystej dla działki ewidencyjnej nr 5/21 nie doszło do dnia dzisiejszego z przyczyn od Syndyka niezależnych. Wynikało to z długotrwałych procesów sądowych dotyczących prac do lokali znajdujących się na nieruchomości.
- 2.6. Z tych samych przyczyn w latach 2018-2020 nie była możliwa sprzedaż działki ewidencyjnej nr 5/16 i zaspokojenie z ceny uzyskanej ze sprzedaży zobowiązań Spółdzielni, w tym z tytułu opłat rocznych za użytkowania wieczyste nieruchomości. **Syndyk złożył wniosek do Sędziego-komisarza o zezwolenie na sprzedaż działki nr 5/16 w przetargu przeprowadzonym przed Sędzią-komisarzem w dniu 6 listopada 2020 r.**
- 2.7. W rezultacie powyższego Syndyk stanął przed decyzją dotyczącą rozłożenia między mieszkańców opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości za lata 2019 i 2020. **Z uwagi na to, że nie zmienił się stan prawny (dalej obowiązuje zasada „jedna księga = jedna nieruchomość”), ani stan faktyczny dotyczący nieruchomości, tzn. mimo wydzielenia działki geodezyjnej nr 5/21, nadal wszystkie działki (5/16, 5/17, 5/21 i 5/22) znajdują się w jednej i tej samej księdze wieczystej, nie ma innej możliwości, niż rozłożenie całej opłaty za 2019 i 2020 r. między mieszkańców budynku przy Al. Jana Pawła II 20. Z tego powodu Syndyk nie rozłożył między mieszkańców opłaty za rok 2019 wcześniej.** Syndyk chciał się najpierw upewnić, że jego sposób postępowania znajdzie aprobatę w przynajmniej jednym wyroku sądowym.

2.8. **Oplata ta została rozliczona w następujący sposób.**

Powierzchnia użytkowa nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 ogółem wynosi 15 255,44 metra kwadratowego, z czego 14.306,02 metra kwadratowego stanowią lokale mieszkalne, a 949,42 metra kwadratowego stanowią lokale użytkowe.

Oplata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2019 i za rok 2020 jest taka sama i wynosi rocznie 1.346.192,48 zł brutto, z czego kwota kosztu podlegająca rozliczeniu stanowi 1.270.674,27 zł z uwagi na odliczony podatek VAT w wysokości 75.518,21zł. (należy w tym miejscu wyjaśnić, że w roku 2020 współczynnik do odliczenia VAT w Spółdzielni wynosi 30% i jest to stosunek procentowy sprzedaży opodatkowanej do całości sprzedaży za rok ubiegły ustalony na podstawie art. 90 ustawy o podatku od towarów i usług).

Dla lokali mieszkalnych właściwa do kalkulacji jest kwota netto. Dla lokali użytkowych właściwa do kalkulacji jest kwota netto powiększona następnie o przypadający na nie podatek VAT.

W proporcji do łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkach na lokale mieszkalne przypada kwota 1.188.790,38 zł netto, zaś na lokale użytkowe przypada kwota 81.883,99 zł netto.

Stawkę miesięczną za jeden metr kwadratowy powierzchni dla lokali mieszkalnych **wynoszącą 6,91 zł brutto** uzyskano poprzez zastosowanie następującego działania: opłata netto przypadająca na lokale mieszkalne (1.188.790,38 zł) została podzielona przez łączną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych (14.306), a następnie przez 12 (miesiące).

Stawkę miesięczną za jeden metr kwadratowy powierzchni dla lokali użytkowych **wynoszącą 9,79 zł brutto** obliczono analogicznie, jak stawkę dla lokali mieszkalnych z jedną różnicą: opłata netto przypadająca na lokale użytkowe (81.883,99 zł) została podzielona przez łączną powierzchnię użytkową lokali użytkowych (857,42) i przez 12 (miesiące), a następnie uzyskany wynik został powiększony o 23 % stawkę podatku VAT.

Tyle wynoszą stawki miesięczne opłaty bez rozłożenia ich na raty. Za lata 2019 i 2020 byłoby to łącznie 13,82 zł za metr kwadratowy dla lokali mieszkalnych (6,91 zł x 2) oraz 19,58 zł za metr kwadratowy dla lokali użytkowych (9,79 zł x 2). **Podzielenie w/w łącznej stawki za lata 2019-2020 przez okres, na jaki zostały rozłożone na raty, czyli przez okres 5 lat, daje stawki 2,76 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych (13,82/5) oraz 3,92 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej dla lokali użytkowych (19,58/5).**

- 2.9. Jednocześnie Syndyk zdaje sobie sprawę, że do końca 2022 r. mieszkańcy nieruchomości są zobowiązani płacić opłatę roczną za lata 2016-2018. Już ta opłata jest wysoka i trudna do udźwignięcia. Dlatego Syndyk postanowił o odroczeniu opłaty do momentu, kiedy

ustanie obowiązków określony Zarządzeniami nr 21/2017 i nr 7/2019, aby nie podnosić dodatkowo i tak wysokiej obecnie opłaty, co byłoby nieuzasadnione zwłaszcza w dobie kryzysu wywołanego pandemią Covid-19. Syndyk zdaje sobie bowiem sprawę, że duża ilość osób zamieszkujących nieruchomość to osoby starsze i niezamożne, które nie byłyby w stanie ponieść tak wysokich kosztów, gdyby je nałożyć niezwłocznie. Z tych samych względów Syndyk postanowił rozłożyć opłatę na okres 5 lat począwszy od 1 stycznia 2023 r., co pozwoli na ukształtowanie stawki w wysokości możliwej do zapłacenia.

- 2.10. Syndyk wyraża przekonanie, że do czasu wejścia w życie przedmiotowej opłaty uda się wydzielić do osobnej księgi wieczystej działkę nr 5/21 dla budynku przy Al. Jana Pawła II 20, co ograniczy opłatę za rok 2021 i następne lata do powierzchni tej nieruchomości, a także sprzedać działkę nr 5/16, co powinno pozwolić na spłatę zobowiązania spółdzielni, w tym zaległych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zarówno z okresu sprzed ogłoszenia upadłości Spółdzielni, jak przypadających po tej dacie. Największe przeszkody, aby tak się stało, którymi było wygranie procesów sądowych przeciwko Budgroup Sp. z o.o. i Rafałowi i Agnieszce Chorzela, zostały już bowiem pokonane. Najpewniej możliwe będzie zaspokojenie 100 % zobowiązań i zakończenie postępowania upadłościowego bez formalnej likwidacji Spółdzielni, co skutkować będzie przywrócenie zarządu własnego.
- 2.11. Jednak zapłata należności wobec miasta doprowadzi jednak tylko do wygaśnięcia zobowiązania Spółdzielni wobec m.st. Warszawy. Nie doprowadzi natomiast do wygaszenia zobowiązania mieszkańców wobec Spółdzielni. Zapłata nastąpi bowiem z nieruchomości stanowiącej majątek całej Spółdzielni i wszystkich jej członków, a nie tylko mieszkańców nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20. Syndyk nie ma władzy, aby mieszkańców z tego zobowiązania zwolnić. Decyzję w tym przedmiocie będą musiały podjąć w przyszłości, po zakończeniu postępowania, statutowe organy Spółdzielni.

3. Bonifikata

- 3.1. Zgodnie z treścią art. 74 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1270 z późn. zm.), właściwy organ udziela na ich wniosek 50% bonifikaty od opłaty rocznej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona na cele mieszkaniowe lub wykorzystywana na te cele. Dochód tej w 2018 r. wynosił 4.585,03 zł, a za rok 2019 wynosi 4.918,17 zł.
- 3.2. Zgodnie z art. 74 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami osoby, o których mowa w ust. 1, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, korzystają z bonifikaty w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Wysokość ulgi powinna odpowiadać wysokości bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania

wieczystego nieruchomości gruntowej, udzielonej spółdzielni mieszkaniowej, proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez osoby uprawnione do bonifikaty.

- 3.3. Dla osób, którym przysługuje bonifikata na podstawie art. 74 ustawy o gospodarce nieruchomościami i które zgłoszą ten fakt i wykażą podstawę do bonifikaty do Działu członkowskiego stawka opłaty zostanie obniżona w drodze indywidualnych zawiadomień po otrzymaniu od m.st. Warszawy decyzji o wysokości przyznanej bonifikaty.

4. Podstawa prawna, wejście w życie i sposób zaskarżenia zmiany wysokości opłat

- 4.1. Zgodnie z treścią przepisu art. 173 Prawa upadłościowego, Syndyk niezwłocznie obejmuje majątek upadłego, zarządza nim, zabezpiecza go przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub zabranie go przez osoby postronne oraz przystępuje do jego likwidacji. W świetle tego przepisu Zarząd nieruchomościami Spółdzielni, w tym wszystkimi budynkami mieszkalnymi bez żadnego wyjątku należy do Syndyka. W konsekwencji Syndykowi przysługuje też uprawnienie do kształtowania stawek opłat mających służyć ich utrzymaniu.
- 4.2. Przy okazji niniejszego zarządzenia Syndyk informuje, że uprawnienia tego nie niweczy w żaden sposób wyrok Sadu Okręgowego w Warszawie wydany w dniu 11 września 2020 r. w sprawie oznaczonej sygn. akt V Ca 526/20, o którym informacje rozpowszechnia zarząd Spółdzielni. Wyrok ten jest Syndykowi znany i jako prawomocny będzie wykonany. Niemniej wiąże on wyłącznie w jednej sprawie, dotyczy wyłącznie jednej osoby i nie korzysta z przymiotu tzw. prawomocności rozszerzonej pozwalającej rozciągać jego skutki na ogół mieszkańców. Syndyk szanuje orzeczenie, ale nie podziela wniosków Sądu Okręgowego i zamierza wystąpić o kasację wyroku do podmiotów dysponujących takim uprawnieniem. Na marginesie Syndyk informuje, że dysponuje prawomocnymi wyrokami Sądu Okręgowego w Warszawie, które oddaliły apelacje mieszkańców od wyroków Sądów Rejonowych zasądzających zaległe opłaty na rzecz Syndyka.
- 4.3. Nadwyżka kosztów nad przychodami z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2019 została rozliczona na podstawie 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.
- 4.4. Opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości za bieżący rok, 2020 mieszkańcy zobowiązani są pokrywać na podstawie art. 4 ust. 1, 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem, członkowie spółdzielni i osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, a także z eksploatacją i

utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

- 4.5. Zgodnie z treścią art. 4 ust 7¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, o zmianie wysokości opłat, które są od spółdzielni niezależne, . spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste nieruchomości wynika z wyroku Sądu Okręgowego i wystawianych przez m.st. Warszawa w jego wykonaniu faktur VAT i jest od Syndyka niezależna. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zmiana została uzasadniona powyżej.
- 4.6. Mając na względzie podniesione wyżej względy społeczne, a także w związku z tym, iż opłata roczna za użytkowanie wieczyste za lata 2016-2018 zostanie rozliczona nominalnie w całości do 31 grudnia 2022 r., **Syndyk zarządził wprowadzenie w życie zmian objętych niniejszym Zarządzeniem ze skutkiem od 1 stycznia 2023 r.**
- 4.7. Syndyk informuje, że zgodnie z treścią art. 7 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, *„członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.”*

Krzysztof Gołąb

Syndyk Masy Upadłości

Załącznik:

- kalkulacja opłat dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie - lokale mieszkalne i użytkowe.

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Syndyka nr 16/20

Rozliczenie opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu za rok 2019 i 2020 dla budynku Jana Pawła II nr 20

Opłata na rok 2019

		netto	koszty w ewidencji	stawka netto	brutto	stawka brutto
		1 270 674,37			1 346 192,48	
Lokale mieszkalne	pow. Użytkowa					
lokale użytkowe	14 340,21 m ²	1 188 790,38		6,91 zwolnione		6,91
razem:	857,42 m ²	81 883,99		7,96 +VAT		9,79
	15 197,63 m ²					

Powyższa opłata rozlicza w okresie lat 2023-2027 tj. przez 5 lat i wynosi:

-lokale mieszkalne	netto	brutto
-lokale użytkowe	1,38 zwolnione	1,38
	1,59 +VAT	1,96

I. Rozliczenie kosztów i przychodów roku 2019

z odliczeniem Vat strukturą 30%

1.	Koszty wieczystego użytkowania	1 346 192,48 zł. brutto		
	Koszty wieczystego użytkowania	1 270 674,37 zł. netto		
	Koszty WU netto na LM	1 188 790,38 zł. netto		
	Koszty WU netto na LU	81 883,99 zł. netto		
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. LM	6,91 zł/m ² /m-c		
	stawka na 1 m ² p.u. LU	7,96 zł/m ² /m-c		
	wnoszona opłata LM	0 zł/m ² /m-c		
	wnoszona opłata LU	0 zł/m ² /m-c		
	do rozliczenia LM	6,91 zł/m ² /m-c		
	do rozliczenia LU	7,96 zł/m ² /m-c	netto	9,79 brutto
	za rok LM	82,90 zł/m ² /rok		
	za rok LU	95,50 zł/m ² /rok	netto	

II. Rozliczenie kosztów i przychodów roku 2020

z odliczeniem Vat strukturą 30%

1.	Koszty wieczystego użytkowania	1 346 192,48 zł. brutto		
	Koszty wieczystego użytkowania	1 270 674,37 zł. netto		
	Koszty WU netto na LM	1 188 790,38 zł. netto		
	Koszty WU netto na LU	81 883,99 zł. netto		
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. LM	6,91 zł/m ² /m-c		
	stawka na 1 m ² p.u. LU	7,96 zł/m ² /m-c		
	wnoszona opłata LM	0 zł/m ² /m-c		
	wnoszona opłata LU	0 zł/m ² /m-c		
	do rozliczenia LM	6,91 zł/m ² /m-c		
	do rozliczenia LU	7,96 zł/m ² /m-c	netto	9,79 brutto
	za rok LM	82,90 zł/m ² /rok		
	za rok LU	95,50 zł/m ² /rok	netto	117,47 brutto

III. OGÓŁEM rozliczenie kosztów i przychodów roku 2019 i 2020

LM stawka na 1 m ² w skali roku	165,80 zł/m ² /rok		
stawka w rozbiu na 5 lat	2,76 zł/m ² /m-c		
LU stawka na 1 m ² w skali roku	191,00 zł/m ² /rok	netto	
stawka w rozbiu na 5 lat	3,18 zł/m ² /m-c		3,92 brutto

Obowiązujące stawki do 31.12.2022

rozliczenie roku 2016 i 2017 (przez 5	2,74 zł/m ² /m-c
rozliczenie roku 2018	1,48 zł/m ² /m-c
	4,22

GŁÓWNA KASOWA

 Anna Zdzienicka-Debińska

