

ZARZĄDZENIE Nr 9/2020

Syndyka masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie
z dnia 26.05..... 2020 r.

w sprawie:

**zmiany opłaty z tytułu ochrony osób i mienia dla nieruchomości przy ul. Ptasiej 6
w Warszawie (lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe).**

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

§ 1

1. Działając na podstawie art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zarządzam zmianę wysokości miesięcznej stawki opłaty z tytułu ochrony osób i mienia dla nieruchomości przy ul. Ptasiej 6 w Warszawie i ustalam nową stawkę w wysokości:
 - 67,15 PLN dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - 67,15 PLN dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
 - 82,60 PLN dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych,
 - 67,15 PLN dla osób mających prawo do miejsca postojowego.
2. Nowe stawki opłat za lokale mieszkalne i użytkowe obowiązują począwszy od 1 września 2020 r.

§ 2

1. Kalkulacja opłaty z tytułu stawki za ochronę przedmiotowej nieruchomości stanowi Załącznik do niniejszego Zarządzenia.
2. Pozostałe stawki opłat dla przedmiotowej nieruchomości pozostają bez zmian.

Uzasadnienie

Spółdzielnia ponosi koszty ochrony na podstawie porozumienia zawartego ze Wspólnotą mieszkaniową Ptasia-Zimna z dnia 28 czerwca 2018 r. Stroną umów z podmiotem świadczącym usługi ochrony jest Wspólnota. Na podstawie § 1 ust. 5 porozumienia Wspólnota obciąża Spółdzielnię kwotą stanowiącą 20 % wynagrodzenia wypłacanego podmiotowi

świadczącemu usługi ochroniarskie stosownie do ilości lokali, jakie pozostały w zasobach ŚSM, a są zarządzenie przez Wspólnotę.

Dla nieruchomości przy ul. Ptasiej 6 poprzednio obowiązująca stawka za ochronę wynosiła 135,4 zł za lokal (mieszkalny lub użytkowy). Przeliczenie wynagrodzenia płaconego przez Spółdzielnię w wysokości 4.163,25 zł miesięcznie począwszy od lipca 2018 r. na lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe daje stawkę 67,15 zł za lokal mieszkalny i 82,60 zł za lokal użytkowy (jest to kwota 67,15 zł plus 23 % podatek VAT).

Nadpłata za okres od dnia zawarcia przez Wspólnotę umowy o świadczenie usług ochrony mienia ze stawką pozwalając na obniżenie stawki w Spółdzielni do dnia wprowadzenia nowej, obniżonej stawki na podstawie niniejszego zarządzenia zostanie rozliczona w ramach zmiany wysokości stawki opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej po podsumowaniu roku 2019, która nastąpi w roku bieżącym na podstawie osobnego zarządzenia Syndyka.

Zgodnie z treścią art. 4 ust 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, o zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Syndyk nie ma możliwości wprowadzenia zmiany opłaty w szybszym terminie, ponieważ zgodnie z treścią przepisu art. 4 ust. 7¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zmiany takie mogą dotyczyć tylko opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności dotyczących energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. Wynagrodzenie podmiotu świadczącego usługi ochrony mienia nie należy do w/w wydatków. Okoliczność, że Spółdzielnia nie jest stroną umowy z tym podmiotem (jest nim Wspólnota) nie oznacza, że wysokość wynagrodzenia za ochronę pozostaje poza wpływem Spółdzielni – jest ona bowiem władna żądać zmian lub nawet wypowiedzieć porozumienie zawarte ze Wspólnotą, gdyby okazało się, że koszty te stają się nadmierne.

W związku z treścią tego przepisu Syndyk zarządził wprowadzenie w życie zmian objętych niniejszym Zarządzeniem od 1 września 2020 r.

Na koniec 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.”

SYNDYK
Krzysztof Gołęb

Załącznik: kalkulacja stawki opłaty za ochronę dla nieruchomości przy ul. Ptasiej 6 - lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe.

Kalkulacja ochrony dla Ptasia 6 od 01.09.2020 r.

| L.p. | Wyszczególnienie | Powierzchnia użytkowa | ilość lokali | Koszt miesięczny wg powierzchni | Koszt miesięczny wg lokali | Opłata miesięczna wg powierzchni | Opłata miesięczna wg lokali | |
|------|-------------------|-----------------------|--------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------|
| | Ogółem koszty | 3 857,76 | 62,00 | 4 163,25 | 4 163,25 | 67,15 | 67,15 | |
| 1 | Lokale mieszkalne | 3 291,41 | 52,00 | 3 552,05 | 3 491,76 | 68,31 | 67,15 | |
| 2 | Lokale użytkowe | 550,35 | 8,00 | 593,93 | 537,19 | 74,24 | 67,15 | netto + VAT |
| 3 | Miejsca postojowe | 16,00 | 2,00 | 17,27 | 134,30 | 8,63 | 67,15 | |

Colly

Z-ca Głównego Księgowego

M. Li W.
Martyna Hiler

26.05.2020 r.