

Warszawa, dnia 2 grudnia 2021 r.

Krzysztof Gołąb
Syndyk Masy Upadłości
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
Al. 3 Maja 12
00-391 Warszawa

KOMUNIKAT SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI NR 13/12/2021

*Dotyczący wysokości opłaty za najem miejsc postojowych na nieruchomościach
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w Warszawie*

Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w Warszawie informuje, że **począwszy od dnia 1 lutego 2022 r. zmiane ulegną ceny najmu miejsc postojowych na parkingach naziemnych i w garażach podziemnych.** Poniżej wykaz nieruchomości i nowych stawek czynszów najmu.

1. odnośnie parkingów naziemnych chronionych, położonych na nieruchomościach przy ul. Grzybowskiej 9, Jana Pawła II 20:
 - a. miejsca parkingowe będą wynajmowane osobom, którym przysługują prawa do lokali w budynkach Osiedla za Żelazną Bramą („Mieszkańcy”) za zapłatą czynszu **250,00 PLN** (brutto);
 - b. jeśli nie wszystkie miejsca parkingowe zostaną wynajęte Mieszkańcom, wówczas miejsce parkingowe będzie przeznaczone do wynajęcia w ramach działalności gospodarczej Spółdzielni osobom trzecim za zapłatą czynszu w kwocie **500,00 PLN** (brutto);
 - c. wszystkie obecnie obowiązujące umowy zostaną wypowiedziane ze skutkiem do dnia 31 grudnia 2021 r., jednak Mieszkańcy w terminie do dnia 15 grudnia 2021 r. mogą zadeklarować zamiar wynajęcia dotychczas zajmowanego miejsca parkingowego i zawrzeć ze Spółdzielnią nową umowę najmu na nowych zasadach, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2022 r.,
 - d. Mieszkańcy mają pierwszeństwo w najmie dostępnych miejsc parkingowych,
 - e. jeśli w sytuacji, w której wszystkie miejsca będą wynajęte, Mieszkaniec zgłosi zamiar zawarcia umowy najmu miejsca parkingowego, zostanie on wpisany na listę oczekujących;

_1

- f. w przypadku wypowiedzenia umowy najmu dowolnego miejsca parkingowego, miejsce parkingowe zostanie zaoferowane Mieszkańcom z listy oczekujących w kolejności wynikającej z tej listy;
 - g. jeśli żadna z osób umieszczonych na liście oczekujących nie wyrazi woli zawarcia umowy najmu, wówczas Syndyk zaoferuje najem miejsca parkingowego innym Mieszkańcom wyznaczając termin dwutygodniowy na zawarcie umowy najmu (obowiązującej najwcześniej od dnia upływu okresu wypowiedzenia umowy najmu zawartej z osobą, która opuszcza miejsce parkingowe); oferta będzie wiązać przez okres dwóch tygodni od dnia zamieszczenia oferty na tablicach ogłoszeń w budynkach wymienionych w pkt 1;
 - h. jeśli żaden z Mieszkańców nie zawrze ze Spółdzielnią umowy najmu miejsca parkingowego na zasadach przewidzianych powyżej, wówczas miejsce parkingowe będzie zaoferowane do wynajęcia w ramach działalności gospodarczej Spółdzielni osobom trzecim;
2. odnośnie parkingu naziemnego niechronionego, położonego na nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 5 i przy u. Grzybowskiej 6/10:
- a. miejsca parkingowe będą wynajmowane osobom, którym przysługują prawa do lokali w budynkach Osiedla za Żelazną Bramą **150 PLN (brutto)**;
 - b. jeśli nie wszystkie miejsca parkingowe zostaną wynajęte Mieszkańcom, wówczas miejsce parkingowe będzie przeznaczone do wynajęcia w ramach działalności gospodarczej Spółdzielni osobom trzecim za zapłatą czynszu w kwocie **300,00 PLN (brutto)**;
 - c. w pozostałym zakresie będą miały odpowiednie zastosowanie zasady z pkt 1 lit. c – h;
3. odnośnie parkingu podziemnego znajdującego się w budynkach przy ul. Grzybowskiej 3 i przy ul. Grzybowskiej 12/14:
- a. miejsca parkingowe w budynkach przy ul. Grzybowskiej 3 będą wynajmowane mieszkańcom albo osobom trzecim za zapłatą czynszu w kwocie **600,00 PLN (brutto)**;
 - b. miejsca parkingowe w budynkach przy ul. Grzybowskiej 12/14 będą wynajmowane mieszkańcom albo osobom trzecim za zapłatą czynszu w kwocie **500,00 PLN (brutto)**;
 - c. w pozostałym zakresie będą miały odpowiednie zastosowanie zasady z pkt 1 lit. c – h.

Syndyk informuje, że od ostatniej zmiany stawek czynszów najmu za miejsca postojowe, o czym Syndyk informował w komunikacie z dnia 6 sierpnia 2018 r., upłynęło przeszło trzy lata. Od tego czasu wzrosły znacząco ceny rynkowe czynszów najmu miejsc postojowych w Śródmieściu Warszawy oraz koszty utrzymania tych miejsc. Syndyk przewiduje, że w obecnej sytuacji zarówno wysokość czynszów najmu, jak i koszty utrzymania miejsc postojowych będzie rosła. Syndyk przy zmianie stawek brał pod uwagę wysokość kosztów utrzymania poszczególnych parkingów jako jeden z elementów mających wpływ na zmiany stawek opłat, jednak nie był to element jedyny. Dla masy upadłości i zapewnienia środków na

pokrycie kosztów postępowania upadłościowego znaczenie mają także ceny rynkowe najmu miejsc postojowych w Śródmieściu Warszawy. Syndyk starał się wypośredkować te dwa czynniki. Z jednej strony utrzymać czynsze najmu blisko kosztów przypadających na jedno miejsce, które są różne w zależności od nieruchomości, a z drugiej strony zapewnić przychód z najmu miejsc postojowych.

I tak odnośnie rynkowych cen najmu miejsc postojowych w Śródmieściu Warszawy kształtują się one na poziomie między 180,00 PLN, a 500,00 PLN, przy czym najtańsze są miejsca postojowe na parkingach naziemnych bez ochrony, a najdroższe miejsca postojowe w garażach podziemnych. Czynsze najmu oferowane dotychczas przez Spółdzielnię (190,00 PLN dla Mieszkańców i 307,50 PLN w najmie komercyjnym dla parkingu naziemnego chronionego) mieściły w poziomie cen rynkowych, ale na ich najniższym poziomie. Mediana kształtuje się zatem na poziomie około 300,00 - 350,00 PLN za miesiąc.

Czynsze, które będą obowiązywać od 1 lutego 2022 r. dla Mieszkańców będą zatem usytuowane ciągle znacząco poniżej średniego poziomu cen rynkowych dla Warszawy Śródmieścia.

Wyjątek stanowią miejsca postojowe w garażach podziemnych dla budynków przy ul. Grzybowskiej 3 i przy ul. Grzybowskiej 12/14. Tam czynsze zostały ustalone na odpowiednio 600,00 PLN i 500,00 PLN, czyli w górnych granicach cen rynkowych, ponieważ miesięczny koszt utrzymania jednego miejsca w ostatnim roku w tych budynkach wynosi odpowiednio 568,42 PLN i 497,93 PLN. Nie ma możliwości obniżenia tej kwoty.

Syndyk informuje, że dla parkingu przy ul. Grzybowskiej 6/10 do dnia 1 lutego 2021 r. zostaną zmienione zasady funkcjonowania, tzn. umowa na ochronę zostanie wypowiedziana na najemcy miejsc otrzymają piloty pozwalające na samodzielne korzystanie z parkingu. Jest to parking niewielki, podobny do parkingu przy ul. Grzybowskiej 5. W ocenie Syndyka utrzymanie porządku na tym parkingu bez ochrony jest możliwe. Utrzymanie ochrony zmuszałoby Syndyka do zastosowania stawki na poziomie 400 zł za miejsce, jako że koszty jednego miejsca postojowego za 2020 r. wyniósł 388,53 zł. Zmiana sposobu funkcjonowania tego parkingu jest zatem uzasadniona stroną kosztową.

Czynsze najmu miejsc postojowych będą pokrywać koszty utrzymania tych miejsc nawet przy założeniu, że wzrosną one w 2022 r., co należy uznać za pewnik, a także zapewnią przychód masie upadłości pozwalający (poza przychodami z najmu lokali, schowków, pomieszczeń gospodarczych i reklam) na pokrycie bieżących kosztów postępowania upadłościowego, co do których Syndyk przewiduje, że najpewniej ulegną one wzrostowi spowodowanemu inflacją, tak samo jak wszystkie inne bieżące koszty utrzymania. W założeniu przychód z miejsc postojowych ma za zadanie pokryć koszty utrzymania miejsc postojowych także wówczas, gdy nie wszystkie miejsca postojowe będą w danym momencie wynajęte.

Krzysztof Gołąb

Syndyk Masy Upadłości