

Zarządzenie Nr 4/2022
Syndyka masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie
z dnia 30 czerwca 2022 r.

w sprawie wprowadzenia stawki opłaty za przekształcenie we własność prawa
wieczystego użytkowania nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20
(lokale mieszkalne)

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: „SSM”), 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 wprowadzenie stawki opłaty z tytułu przekształcenia we własność** prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy Al. Jana Pawła II 20 składającej się z działki o nr ewidencyjnym 5/21 dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00477422/3 **i ustaląm jej wysokość za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na kwotę 12,61 zł.**

§ 2

1. Opłata, o której mowa w § 1 ust. 1 nie ma charakteru stawki miesięcznej, ale jest płatna jednorazowo.
2. Opłata, o której mowa w § 1 wchodzi w życie 1 września 2022 r. i jest płatna w terminie 60 dni to jest do dnia 30 października 2022 r.
3. Kalkulacja opłaty, o której mowa w § 1 Zarządzenia stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.
4. 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.

Uzasadnienie

1. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 we własność.

Zaświadczeniem z dnia 13 kwietnia 2022 r. Prezydent m.st. Warszawy stwierdził, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 20 zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 5/21, uregulowanej w księdze wieczystej nr WA4M/00477422/3 **uległo przekształceniu w prawo własności z dniem 30 kwietnia 2021 r.** zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2020 r., poz. 2040). Syndyk przypomina, że działka 5/21 została wyodrębniona na potrzeby budynku przy Al. Jana Pawła II 20.

Prezydent m.st. Warszawy ustalił roczną opłatę przekształceniową dla udziału odnoszącego się do:

- niewyodrębnionych lokali mieszkalnych na kwotę 467.223,09 zł płatną przez okres 20 lat,
- niewyodrębnionych lokali użytkowych na kwotę 41.101,55 zł płatna przez okres 99 lat.

Jednocześnie pismem z dnia 26 kwietnia 2022 r. Prezydent m.st. Warszawy poinformował, że **opłata jednorazowa z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w/w nieruchomości w prawo własności w odniesieniu do niewyodrębnionych lokali mieszkalnych po uwzględnieniu 98% bonifikaty wynosi 186.889,24 zł i jest płatna jednorazowo w terminie 2 miesięcy.**

Syndyk informuje, że w/w opłata została zapłacona na rachunek Miasta.

Syndyk informuje, że niniejsze Zarządzenie dotyczy ustalenia stawki opłaty wyłącznie dla lokali mieszkalnych. Opłata roczna przypadająca na lokale użytkowe zostanie wprowadzona w życie osobnym zarządzeniem.

2. Sposób ustalenia wysokości opłaty.

Opłata przekształceniowa w odniesieniu do niewyodrębnionych lokali mieszkalnych została naliczona w następujący sposób:

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych znajdujących się na nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 wynosi 14.340,21 m². Do tej powierzchni należy doliczyć 475,69 m² co stanowi powierzchnię piwnic oraz 4.97 m² co stanowi powierzchnię schowków i pomieszczeń gospodarczych. Łącznie opłata przekształceniowa rozkłada się na

14.820,87 m². Powierzchnia ta odpowiada udziałowi niewyodrębnionych lokali mieszkalnych wskazanemu w treści zaświadczeniu Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. wynoszącemu 1482087/1612466.

Opłata przekształceniowa po uwzględnieniu bonifikaty wyniosła **186.889,24 zł**. Została ona podzielona przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych, piwnic, schowków i pomieszczeń gospodarczych przynależnych do lokali mieszkalnych wynoszącą **14.820,87 m²**. Dało to wynik **12,61 zł za jeden m² powierzchni**. Dla lokali mieszkalnych właściwa do kalkulacji jest kwota netto (bez podatku VAT).

$$186.998,24 \text{ zł} / 14.820,87 \text{ m}^2 = 12,61 \text{ zł} / \text{m}^2$$

W związku z udzieleniem bonifikaty za cały okres 20 lat opłata przekształceniowa w odniesieniu do lokali mieszkalnych nie ma charakteru opłaty rocznej, ale jest jednorazowa (tzn. że nie będzie naliczana w kolejnych miesiącach i latach), płatna niezależnie od opłat miesięcznych za lokale.

W przedmiotowym przypadku z uwagi na 14 dniowy okres na wprowadzenie zmian opłat niezależnych od Spółdzielni wynikający z art. 4 ust. 7¹ u.s.m. opłata ta będzie naliczona w miesiącu wrześniu 2022 r. i jest płatna w terminie 60 dni, to jest do dnia 30 października 2022 r.

Każdy z mieszkańców otrzyma pismo z obliczeniem wysokości opłaty przekształceniowej przypadającej na jego lokal i ewentualnie pomieszczenia przynależne stosownie do ich powierzchni (stawka opłaty wynosząca 12,61 zł x metraż).

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

- 3.1. Zgodnie z treścią przepisu art. 173 Prawa upadłościowego, Syndyk niezwłocznie obejmuje majątek upadłego, zarządza nim, zabezpiecza go przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub zabraniem 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.
- 3.2. Opłatę przekształceniową 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.

- 3.3. 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. Oplata przekształceniowa wynika z zaświadczenia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. i jest ona od Syndyka niezależna. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zmiana została uzasadniona powyżej.
- 3.4. W związku z powyższym w celu zachowania 14 – dniowego terminu wypowiedzenia Syndyk zarządził wprowadzenie w życie zmian objętych niniejszym Zarządzeniem ze skutkiem od 1 września 2022 r.
- 3.5. 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 opłaty przekształceniowej dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie - lokale mieszkalne – nieruchomość mająca urzędzoną księgę wieczystą nr WA4M/00477422/3.


Kalkulacja opłaty z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności gruntu, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 5/21 położonego przy Al. Jana Pawła II 20 z uwzględnieniem 98% bonifikaty

Wysokość opłaty przekształceniowej ustalona zaświadczeniem wydanym przez Prezydenta m.st.Warszawy

	roczna opłata przekształceniowa	okres wnoszenia opłaty	opłata jednorazowa po uwzględnieniu 98% bonifikaty
Lokale mieszkalne + pom.przynależne	467 223,09	20 lat	186 889,24

Rozliczenie jednorazowej opłaty przekształceniowej dla lokali mieszkalnych

	powierzchnia użytkowa wg.udziałów	kwota opłaty jednorazowej	stawka opłaty za 1 m2
Lokale mieszkalne + pom.przynależne	14 820,87 m2	186 889,24	12,61

Analityk ds. finansowo-księgowych

Małgorzata Kłosowska