

Zarządzenie Nr 7/2022
Syndyka masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie
z dnia 24 października 2022 r.

w sprawie stawki opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy Al. Jana Pawła II
20 za rok 2021 (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 wprowadzenie miesięcznej stawki opłaty z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 składającej się z działki o nr ewidencyjnym 5/21, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00477422/3, **za rok 2021** i ustalę stawkę miesięczną z tego tytułu za metr kwadratowy powierzchni użytkowej w wysokości:
 - **0,88 zł** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - **1,08 zł** dla osób mających spółdzielcze prawa lokali użytkowych.
2. Stawka opłaty wynikająca z § 1 ust. powyżej obowiązuje w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.
3. 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.
4. Stawki opłaty wynikające z Zarządzenia nr 21/2017 z dnia 18 grudnia 2017 r., z Zarządzenia nr 7/2018 z dnia 21 lutego 2018 r. oraz z Zarządzenia nr 16/2020 z dnia 16 listopada 2020 r. 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. **Stan faktyczny i prawny dotyczący nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 obejmujący rok 2021.**
 - 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 ewidencyjna nr 5/6 została następnie podzielona na działki o nr 5/15, 5/16 i 5/17 na podstawie Decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 kwietnia 2016 r. nr 6/2016. Następnie 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.
 - 1.3. Działka ewidencyjna nr 5/21 została wydzielona na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 grudnia 2019 r. nr 1420/2019.
 - 1.4. Wszystkie w/w działki znajdowały się w jednej i tej samej księdze wieczystej nr WA4M/00441910/0.
 - 1.5. Oświadczeniem z dnia 25 lutego 2021 r. Burmistrz Dzielnicy Śródmieście, działając w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy, wyraził zgodę na podział wieczystoksięgowy nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 i założenie dla działek 5/16, 5/21 i 5/22 osobnych ksiąg wieczystych. W dniu 30 kwietnia 2021 r. Syndyk złożył wniosek wieczystoksięgowy o ujawnienie w księdze wieczystej nr WA4M/00441910/0 prowadzonej dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 podziału działki 5/15 na działki 5/21 i 5/22 oraz o założenie księgi wieczystej dla działki 5/21 (dla budynku przy Al. Jana Pawła II 20).
 - 1.6. Wpis stanowiący o założeniu księgi wieczystej dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 składającej się z działki nr 5/21 o nr WA4M/00477422/3 został ujawniony w dniu 8 lipca 2021 r.

- 1.7. Po uprawomocnieniu się w/w wpisu Syndyk złożył wniosek o wydanie zaświadczenia o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości w prawo własności zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. (Dz.U. z 2020 r., poz. 2040).
 - 1.8. 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.
 - 1.9. Podsumowując, dopiero na podstawie w/w zaświadczenia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. można było ustalić, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 wygasło z dniem 30 kwietnia 2021 r., a co za tym idzie że opłaty roczne z tego tytułu Miasto Stołeczne Warszawa może pobierać za okres istnienia tego prawa, a więc do 30 kwietnia 2021 r.
 - 1.10. Zarządzeniem nr 4/2022 z dnia 30 czerwca 2022 r. została rozliczona opłata przekształceniowa ustalona w drodze zaświadczenia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. dla lokali mieszkalnych.
 - 1.11. Do rozliczenia pozostała zatem opłata za użytkowanie wieczyste za rok 2021. Jest to ostatnia opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego dotychczas nierozliczona, do zapłaty której są zobowiązani mieszkańcy nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20.
- 2. Sposób ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości za 2021 r. i sposób ustalenia stawki.**
- 2.1. Jak wcześniej wskazano, w wyniku podziału wieczystoksięgowego dla budynku przy Al. Jana Pawła II 20 powstała nieruchomość mająca urządzoną księgę wieczystą nr WA4M/00477422/3 składająca się z działki nr 5/21 o powierzchni 4481 m².
 - 2.2. W świetle treści faktury VAT nr 30/SRO/12/2021/UWG/P z dnia 31 grudnia 2021 r. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 już po podziale wieczystoksięgowym dla działki 5/21 została ustalona na kwotę 508.324,64 zł za cały rok 2021. Syndyk uznał opłatę za zawyżoną i zwrócił się do m.st. Warszawa dwukrotnie z wnioskiem o korektę faktury nie otrzymując do dnia dzisiejszego odpowiedzi.
 - 2.3. Opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości za rok 2021 można jednak pobrać tylko za czas istnienia tego prawa, to jest za okres od 1 stycznia do 30 kwietnia 2021 r., kiedy to prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wygasło zgodnie z c/w w pkt 2.4 Zarządzenia zaświadczeniem Prezydenta m.st. Warszawy. Zgodnie bowiem z art. 71 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tj. z dnia 17 września 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 – dalej: u.g.n.) „w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za

rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.”

W świetle c/w art. 71 ust 6 u.g.n. powinna ona zostać ustalona w stosunku do okresu, w którym prawo użytkowania wieczystego istniało, a więc w przedmiotowym wypadku okresu od 1 stycznia do 30 kwietnia 2021 r. Powinna ona zatem ulec zmniejszeniu, obejmować okres 4 miesięcy i wynosić 169 441,55 zł. Taka wysokość opłaty została przyjęta przez Syndyka do kalkulacji.

508.324,64 zł : 12 m-cy = 42.360,3867 zł

42.360,3867 zł x 4 m-ce = 169.441,55 zł

- 2.4. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych znajdujących się na nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 wynosi 14.340,21 m².

Z kolei powierzchnia użytkowa lokali użytkowych znajdujących się na nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 wynosi łącznie 969,69 m².

- 2.5. Stawkę miesięczną za jeden metr kwadratowy powierzchni dla lokali mieszkalnych wynoszącą 0,88 zł uzyskano poprzez zastosowanie następującego działania: opłata netto przypadająca na lokale mieszkalne wynosząca 151 586,97zł została podzielona przez łączną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych wynoszącą 14 340,21 m², a następnie przez 12 miesięcy.

151 586,97zł netto : 14 340,21m² : 12 m-cy = 0,88zł/ m²/m-c

- 2.6. Stawkę miesięczną za jeden metr kwadratowy powierzchni dla lokali użytkowych wynoszącą 1,08 zł brutto obliczono analogicznie, jak stawkę dla lokali mieszkalnych z jedną różnicą: opłata netto przypadająca na lokale użytkowe wynosząca 10 250,36 zł została podzielona przez łączną powierzchnię użytkową lokali użytkowych wynoszącą 969,69 m² i przez 12 miesięcy, a następnie uzyskany wynik został powiększony o 23 % stawkę podatku VAT.

10 250,36zł netto : 969,69m² : 12 m-cy = 0,88zł x 1,23 = 1,08zł/ m²/m-c

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 ten w 2020 r. wynosił 5167,47 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 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 zabranieniem 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.

Uprawnienie Syndyka do zarządzania opłatami za lokale i ustalania stawek tych opłat zostało potwierdzone m.in. opiniami prawnymi autorytetów z dziedziny prawa upadłościowego i spółdzielczego, mianowicie Feliksa Zedlera, Piotra Zimmermanna i Piotra Zakrzewskiego, a ponadto zostało wyrażone w stanowisku Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie. Zostało ono też potwierdzone w licznych postanowieniach Sądu Rejonowego i Okręgowego, w których odmówiono Zarządowi Spółdzielni prawa do występowania w sprawach o opłaty w charakterze interwenienta ubocznego.

- 4.2. Opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości za rok 2021 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.
- 4.3. 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. 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.

- 4.4. Opłata roczna za użytkowanie wieczyste za rok 2021 objęta niniejszym Zarządzeniem wchodzi w życie ze skutkiem od 1 stycznia 2023 r. Opłata ta będzie rozliczona w ciągu jednego roku kalendarzowego, od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. Wprowadzenie tej opłaty powoduje zmianę wysokości opłat.
- 4.5. 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 opłat dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie - lokale mieszkalne i użytkowe.

Rozliczenie opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu za styczeń - kwiecień 2021 roku dla budynku Jana Pawła II nr 20

Oplata za rok 2021

	Rocznie	Za 4 m-ce
Koszt wieczystego użytkowania brutto	508 324,64	169 441,55
Koszt wieczystego użytkowania netto	413 272,07	137 757,36
Odliczenie Vat strukturą 24%	22 812,62	7 604,21
Koszt wieczystego użytkowania do rozliczenia		161 837,34

		koszt netto	stawka netto	koszty brutto	stawka brutto
		161 837,34		169 441,55	
Lokale mieszkalne	pow. Użytkowa 14 340,21 m ²	151 586,97	0,88 zwolnione		0,88
lokale użytkowe	969,69 m ²	10 250,36	0,88 +VAT		1,08
razem:	15 309,90 m ²				

I. Rozliczenie kosztów i przychodów roku 2021

z odliczeniem Vat strukturą 24%

1.	Koszty WUG za 4 m-ce brutto	169 441,55 zł.
	Koszty WUG za 4 m-ce netto	161 837,34 zł.

2.	Koszty WUG netto za 4 m-ce na LM	151 586,97
	Koszty WUG netto za 4 m-ce na LU	10 250,36

stawka na 1 m ² p.u. LM	0,88 zł/m ² /m-c		
stawka na 1 m ² p.u. LU	0,88 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	0,88 zł/m ² /m-c		
do rozliczenia LU	0,88 zł/m ² /m-c	netto	1,08 brutto

Obowiązujące stawki od 01.01.2023r.

rozliczenie roku 2019 i 2020 (płatne przez 5 lat)

rozliczenie 4 m-cy roku 2021 (płatne przez rok)

LM	2,76 zł/m ² /m-c		
	0,88 zł/m ² /m-c		
LU	3,92 zł/m ² /m-c	brutto	
	1,08 zł/m ² /m-c	brutto	

Analityk ds. finansowo-księgowych

 Małgorzata Kłosowska