

Zarządzenie Nr 8/2022
Syndyka masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie
z dnia 28 października 2022 r.

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

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 ustalam jej wysokość za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali użytkowych na kwotę:**

- **21,02 zł** za rok 2021,
- **31,52 zł** począwszy od roku 2022.

§ 2

1. Opłata, o której mowa w § 1 ust. 1 nie ma charakteru stawki miesięcznej, ale jest płacona jednorazowo za każdy rok, w którym jest należna Miastu Stołecznemu Warszawa.
2. Opłata, o której mowa w § 1 wchodzi w życie 1 grudnia 2022 r. i jest płacona:
 - a) opłata za rok 2021 jest płacona w terminie do dnia 31 grudnia 2022 r.;
 - b) opłata za rok 2022 jest płacona w terminie do 31 grudnia 2022 r.,
 - c) opłata za każdy kolejny rok począwszy od 2023 r. jest płacona w terminie do 31 marca każdego roku.
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.

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

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 użytkowych na kwotę **41.101,55 zł** płatna przez okres 99 lat.

2. Sposób ustalenia wysokości opłaty.

Na wstępie należy przypomnieć, że opłata przekształceniowa w części przypadającej na lokale mieszkalne została już rozliczona Zarządzeniem Nr 4/2022 z dnia 30 czerwca 2022 r. Zatem niniejszej Zarządzenie dotyczy tylko lokali użytkowych.

Oplata przekształceniowa w odniesieniu do niewyodrębnionych lokali użytkowych została naliczona w następujący sposób:

Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych i schowków przynależnych do lokali użytkowych znajdujących się na nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 wynosi łącznie 1.303,79 m².

Oplata przekształceniowa za rok 2021 wyniosła 27 401,03 zł. brutto, opłata netto wyniosła 22 277,26 zł. Jest ona niższa, niż opłata wskazana w c/w zaświadczeniu Prezydenta m.st. Warszawy, ponieważ została naliczona za okres od 1 maja 2021 r. do 31 grudnia 2021 r., jako że do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność doszło z dniem 30 kwietnia 2021 r. jak wynika z tego zaświadczenia.

Zgodnie 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." Zasadę wyrażoną w c/w przepisie Syndyk zastosował do opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za rok 2021 w Zarządzeniu nr 7/2022 z dnia 24 października 2022 r., na mocy którego rozłożył między osoby mające prawa do lokali w nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 opłatę roczną za użytkowanie wieczyste za rok 2021. W ocenie Syndyka powinna ona być stosowana także do opłaty przekształceniowej, która w roku w którym doszło do przekształcenia powinna być liczona proporcjonalnie do czasu, w którym istnieje prawo własności danej nieruchomości. W przeciwnym razie doszłoby do zapłacenia zarówno opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, jak i opłaty przekształceniowej za ten okres, w którym prawo własności jeszcze nie powstało, a nieruchomość była tylko w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

Opłata za rok 2021 została ona podzielona przez powierzchnię użytkową lokali użytkowych schowków i pomieszczeń gospodarczych przynależnych do lokali użytkowych wynoszącą **1.303,79 m²**. Dało to wynik 17,09 zł za jeden m² powierzchni. Dla lokali użytkowych właściwa jest jednak kwota zawierająca podatek VAT w wysokości 23 %, co oznacza że po jego doliczeniu stawka opłaty za 2021 r. wynosi będzie 21,02zł za jeden m² powierzchni użytkowej.

$$22\ 277,26\ \text{zł} / 1.303,79\ \text{m}^2 = 17,09\ \text{zł} / \text{m}^2$$

$$17,09\ \text{zł} + 23\% \text{ vat} = 21,02\text{zł}$$

Opłata przekształceniowa za rok 2022 – pierwszy pełny rok następujący po roku w którym nastąpiło przekształcenie – i za lata kolejne **wynosić będzie 41.101,55 zł brutto** zgodnie z treścią Zaświadczenia Prezydenta m.st. Warszawy. Kwota netto opłaty wyniosła 33 415,89zł i została podzielona przez powierzchnię użytkową lokali użytkowych schowków i pomieszczeń gospodarczych przynależnych do lokali użytkowych wynoszącą **1.303,79 m²**. Dało to wynik 25,63 zł za jeden m² powierzchni. Dla lokali użytkowych właściwa jest jednak kwota zawierająca podatek VAT w wysokości 23 %, co oznacza że po jego doliczeniu stawka opłaty za 2022 r. i lata kolejne wynosić będzie 31,52 zł za jeden m² powierzchni użytkowej.

$$33\ 415,89\ \text{zł} / 1.303,79\ \text{m}^2 = 25,63\ \text{zł} / \text{m}^2$$

$$25,63\ \text{zł} + 23\% \text{ vat} = 31,52\ \text{zł}$$

Opłata przekształceniowa za rok 2021 i lata kolejne jest płatna jednorazowo.

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 za rok 2021 będzie naliczona w miesiącu grudniu 2022 r. i jest płatna do dnia 31 grudnia 2022 r.

Tak samo opłata za rok 2022 będzie płatna do końca 2022 r. Z kolei opłata za lata kolejne począwszy od 2023 r. będzie płatna w terminie do 31 marca każdego roku.

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 osoby uprawnione do lokali użytkowych zobowiązane 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. Opłata 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 grudnia 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 Gołab
Syndyk Masy Upadłości

Załącznik: kalkulacja opłaty przekształceniowej dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie - lokale użytkowe – nieruchomość mająca urządzoną 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 dla lokali użytkowych

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

	roczna opłata przekształceniowa brutto	roczna opłata przekształceniowa netto	okres wnoszenia opłaty
Lokale użytkowe	41 101,55	33 415,89	99 lat

Rozliczenie rocznej opłaty przekształceniowej dla lokali użytkowych za rok 2021

	powierzchnia użytkowa	opłata za 8 m-cy netto	stawka netto opłaty za 1 m2	stawka brutto opłaty za 1 m2
Lokale użytkowe, pomieszczenia gospodarcze, schowki	1 303,79 m2	22 277,26	17,09	21,02

Rozliczenie rocznej opłaty przekształceniowej dla lokali użytkowych za rok 2022

	powierzchnia użytkowa	opłata roczna netto	stawka netto opłaty za 1 m2	stawka brutto opłaty za 1 m2
Lokale użytkowe, pomieszczenia gospodarcze, schowki	1 303,79 m2	33 415,89	25,63	31,52

Analitik ds. finansowo-księgowych

 Małgorzata Kłusowska