



Zarządzenie nr 1

**syndyka masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą
w Warszawie
z dnia 13 grudnia 2024 r.**

- I. w sprawie zmiany stawki opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe z tytułu **eksploatacji podstawowej** oraz w sprawie pokrycia różnicy między przychodami a kosztami utrzymania nieruchomości z tytułu eksploatacji podstawowej za rok 2023 r. **dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni oraz dla lokali na prawach spółdzielczych położonych w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe,**
- II. w sprawie zmiany opłaty **za miejsca postojowe** dla osób mających prawa do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych oraz pokrycia różnicy między przychodami, a kosztami utrzymania nieruchomości z tytułu eksploatacji podstawowej za rok 2023 r. dla nieruchomości:

- przy ul. Leszczyzny 10,

oraz dla osób mających miejsca postojowe należące do Spółdzielni w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe dla nieruchomości:

- przy ul. Fabrycznej 16/22 i przy ul. Leszczyzny 4,

Działając w oparciu o art. 173 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz art. 4 ust. 1 - 4, ust. 7 oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej zarządza co następuje:

§ 1

1. Zarządzam zmianę wysokości miesięcznej stawki opłaty z tytułu **eksploatacji podstawowej** dla osób mających prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w nieruchomościach Spółdzielni oraz prawa do domów jednorodzinnych w Spółdzielni obejmującą stawkę z tytułu pokrycia różnicy lub zwrotu nadpłaty między przychodami a kosztami utrzymania nieruchomości w roku 2023 oraz stawkę wynikającą z prognozy przychodów i kosztów na rok 2025r, przy czym koszty do prognozy zostały przyjęte w wysokości kosztów poniesionych w roku 2023 bez ich szacunkowego zwiększenia. Ustalam nową



ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ

00-391 Warszawa Al. 3 Maja 12 tel. centr.: 22 625 14 61, tel./fax: 22 625 00 70

łącną stawkę miesięcną przypadającą na jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej w wysokości:

a) dla osób mających prawa do lokali przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie w wysokości:

- **8,58 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
- **8,58 zł/m²** dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- **13,68 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa lokali użytkowych,

b) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Grzybowskiej 5 w Warszawie w wysokości:

- **8,04 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
- **7,93 zł/m²** dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- **9,84 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych,
- **9,18 zł/m²** dla osób mających prawo odrębnej własności lokali użytkowych,

c) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Grzybowskiej 6/10 w Warszawie w wysokości:

- **8,25 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
- **8,15 zł/m²** dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- **8,61 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych,
- **8,76 zł/m²** dla osób mających prawo odrębnej własności lokali użytkowych,

d) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Grzybowskiej 9 w Warszawie w wysokości:

- **8,09 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
- **7,61 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa lokali użytkowych,

e) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Leszczyzny 10 w Warszawie w wysokości:

- **7,78 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,

f) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Ptasiej 6 w Warszawie w wysokości:



ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ

00-391 Warszawa Al. 3 Maja 12 tel. centr.: 22 625 14 61, tel./fax: 22 625 00 70

- **10,09 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - **10,09 zł/m²** dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
 - **8,60 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych,
 - **8,42 zł/m²** dla osób mających prawo odrębnej własności lokali użytkowych,
 - **4,10 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych (garaże),
- g) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Tamka 6/8 w Warszawie w wysokości:
- **10,28 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - **10,64 zł/m²** dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
 - **10,56 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych,
 - **10,22 zł/m²** dla osób mających prawo odrębnej własności lokali użytkowych,
- h) dla osób mających prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej:
- **6,75 zł/m²** przy ul. Leszczyny 8 w Warszawie,
 - **6,68 zł/m²** przy ul. Leszczyny 8A w Warszawie,

 - **5,48 zł/m² przy** ul. Topazowej 12 w Piasecznie,
 - **5,50 zł/m² przy** ul. Topazowej 20 Piasecznie,

 - **6,14 zł/m²** przy ul. Bukowej 5A w Warszawie,
 - **6,13 zł/m²** przy ul. Bukowej 7 w Warszawie,
 - **6,25 zł/m²** przy ul. Bukowej 7A w Warszawie,
 - **6,33 zł/m²** przy ul. Bukowej 8A w Warszawie,
 - **6,30 zł/m²** przy ul. Bukowej 9 w Warszawie,

 - **5,59 zł/m² przy** ul. Bzowej 1 w Warszawie,
 - **5,98 zł/m² przy** ul. Bzowej 5 w Warszawie,
 - **5,95 zł/m²** przy ul. Bzowej 7 w Warszawie,
 - **5,83 zł/m² przy** ul. Bzowej 9 w Warszawie,
 - **5,78 zł/m²** przy ul. Bzowej 9A w Warszawie,

 - **5,59 zł/m²** przy ul. Cisowej 3 w Warszawie,



ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ

00-391 Warszawa Al. 3 Maja 12 tel. centr.: 22 625 14 61, tel./fax: 22 625 00 70

- **5,57 zł/m²** przy ul. Cisowej 6 w Warszawie
- **5,71 zł/m²** przy ul. Cisowej 6A w Warszawie,
- **5,70 zł/m²** przy ul. Cisowej 8 w Warszawie,
- **6,41 zł/m²** przy ul. Cisowej 8A w Warszawie,

- **5,38 zł/m²** przy ul. Inspektowej 11 w Warszawie,
- **5,63 zł/m²** przy ul. Inspektowej 13 w Warszawie,
- **5,49 zł/m²** przy ul. Inspektowej 15 w Warszawie,
- **5,76 zł/m²** przy ul. Inspektowej 17 w Warszawie,
- **6,31 zł/m²** przy ul. Inspektowej 19 w Warszawie,
- **6,31 zł/m²** przy ul. Inspektowej 21 w Warszawie,

- **5,39 zł/m²** przy ul. Pod Skoczną 17 w Warszawie,
- **5,53 zł/m²** przy ul. Pod Skoczną 19 w Warszawie,

- **4,34 zł/m²** przy ul. Płyćwiańskiej 2 w Warszawie,
- **4,35 zł/m²** przy ul. Płyćwiańskiej 4 w Warszawie,
- **4,39 zł/m²** przy ul. Płyćwiańskiej 6 w Warszawie,
- **5,34 zł/m²** przy ul. Płyćwiańskiej 18 w Warszawie.

2. Zarządzam zmianę wysokości miesięcznej stawki opłaty z tytułu **eksploatacji podstawowej** dla osób mających prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych położonych **w nieruchomościach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe** obejmującą stawkę z tytułu pokrycia różnicy lub zwrotu nadpłaty pomiędzy przychodami a kosztami utrzymania nieruchomości w roku 2023 oraz stawkę wynikającą z prognozy przychodów i kosztów na rok 2025, przy czym do prognozy koszty zostały przyjęte w wysokości kosztów poniesionych w roku 2023 bez ich szacunkowego zwiększenia. Ustalam nową łączną stawkę miesięczną z tego tytułu za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej w wysokości:

a) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Fabrycznej 16/22 w Warszawie w wysokości:

- **10,81 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,

b) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Grzybowskiej 3 w Warszawie w wysokości:



ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ

00-391 Warszawa Al. 3 Maja 12 tel. centr.: 22 625 14 61, tel./fax: 22 625 00 70

- **9,83 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - **11,00 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych,
- c) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Ptasiej 4 w Warszawie w wysokości:
- **9,58 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
- d) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Zimnej 2 w Warszawie w wysokości:
- **9,85 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
- e) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Leszczyny 4w Warszawie w wysokości:
- **23,14 zł/m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
3. Zarządzam zmianę wysokości miesięcznej stawki opłaty **za miejsca postojowe** przeznaczone do wyłącznego korzystania obejmującą stawkę z tytułu pokrycia różnicy pomiędzy przychodami a kosztami utrzymania nieruchomości w roku 2023 oraz stawkę wynikającą z prognozy przychodów i kosztów na rok 2025, przy czym do prognozy koszty zostały przyjęte w wysokości kosztów poniesionych w roku 2023 bez ich szacunkowego zwiększenia. Ustalam nową łączną stawkę miesięczną z tego tytułu przypadającą za jedno miejsce postojowe w wysokości:
- a) dla osób mających prawo do miejsca postojowego przy ul. Leszczyny 10 w Warszawie:
 - **333,31 zł netto.**
4. Zarządzam zmianę wysokości miesięcznej stawki opłaty **za miejsce postojowe** przeznaczone do wyłącznego korzystania znajdujące się **w nieruchomościach wyodrębnionych we wspólnoty mieszkaniowe** obejmującą stawkę z tytułu pokrycia różnicy pomiędzy przychodami a kosztami utrzymania nieruchomości w roku 2023 oraz stawkę wynikającą z prognozy przychodów i kosztów na rok 2025 r. przy czym do prognozy koszty zostały przyjęte w wysokości kosztów poniesionych w roku 2023 bez ich szacunkowego zwiększenia. Ustalam nową łączną stawkę miesięczną z tego tytułu przypadającą za jedno miejsce postojowe w wysokości:



ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ

00-391 Warszawa Al. 3 Maja 12 tel. centr.: 22 625 14 61, tel./fax: 22 625 00 70

a) dla osób mających prawo do miejsca postojowego przy ul. Fabrycznej 16/22 w Warszawie:

- **421,81 zł netto**,

b) dla osób mających prawo do miejsca postojowego przy ul. Leszczyń 4 w Warszawie:

- **161,84 zł netto**,

§ 2

1. Działając na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej zarządza pokrycie różnicy pomiędzy kosztami utrzymania nieruchomości przy ul. Inspektowej 17, 19, 21 oraz przy ul. Bukowej 5a, 7, 7a oraz 9-koszty ustanowienia służebności drogi koniecznej za wynagrodzeniem a rzecz miasta stołecznego Warszawy w kwocie 147 098,16 PLN, poprzez wprowadzenie miesięcznej stawki z tytułu rozliczenia kosztów i przychodów za rok 2023 w wysokości:

- **4,10 zł/m²** przy ul. Bukowej 5A w Warszawie,
- **9,24 zł/m²** przy ul. Bukowej 7 w Warszawie,
- **9,24 zł/m²** przy ul. Bukowej 7A w Warszawie,
- **10,26 zł/m²** przy ul. Bukowej 9 w Warszawie,
- **1,64 zł/m² przy** ul. Inspektowej 17 w Warszawie,
- **7,18 zł/m²** przy ul. Inspektowej 19 w Warszawie,
- **10,89 zł/m² przy** ul. Inspektowej 21 w Warszawie.

2. Wprowadzona stawka obowiązuje począwszy od 01 kwietnia 2025 r. Wobec tego, że rozliczenie kosztów ustanowienia służebności zostaje rozłożone na 2 lata stawka obowiązuje w okresie 24 miesięcy, począwszy od 01 kwietnia 2025 r. do 31 marca 2027 r.

§ 3

1. Nowe stawki opłat wynikające z niniejszego Zarządzenia **obowiązują począwszy od 1 kwietnia 2025 r.**
2. Zarządzam publikację niniejszego Zarządzenia na stronie internetowej Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej <http://srodmiejska.waw.pl> oraz w postaci ogłoszeń we wszystkich budynkach wielorodzinnych.



UZASADNIENIE

EKSPLOATACJA PODSTAWOWA

LOKALE MIESZKALNE, LOKALE UŻYTKOWE, DOMY JEDNORODZINNE I MIEJSCA POSTOJOWE

I. Sposób ustalenia wyniku.

1. Sposób ustalenia wyniku na poszczególnych nieruchomościach jest następujący. Suma wszystkich przychodów z opłat eksploatacyjnych została porównana do sumy rzeczywistych nominalnych kosztów utrzymania danej nieruchomości (bezpośrednich i pośrednich). Ustalona w ten sposób kwota nadwyżki lub niedoboru została podzielona przez sumę powierzchni użytkowej danego budynku, a następnie przez 12 miesięcy, co pozwoliło na obliczenie stawki w jednostce zł/m². Stawka ta pomnożona przez metraż danego lokalu daje miesięczną kwotę do zapłaty na rzecz ŚSM z tytułu niedoboru za 2023 r. W przypadku nadwyżki, została ona przeliczona na stawkę, która z kolei została odjęta od kwoty opłaty.
2. Kwota niedoboru jest zazwyczaj nieco niższa dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych niż dla osób mających własnościowe spółdzielcze prawa do lokali, ponieważ zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, właściciele lokali są traktowani jako współwłaściciele nieruchomości i w związku z tym mają prawo do udziału w dochodach z części wspólnych, jakie nieruchomość przynosi. W tych przypadkach, gdy nieruchomość, na której znajduje się ich lokal przynosi dochód, jego część - w proporcji do powierzchni ich lokali - obniża wysokość opłat należnych ŚSM. Pozostała część dochodu z nieruchomości przypada masie upadłości na podstawie art. 62 Prawa upadłościowego.
3. Niedobór albo nadwyżka za rok 2023 zostaną rozliczone w okresie 12 miesięcy.
4. Wynik za 2023 r. zostanie rozliczony w okresie 12 miesięcy; od 1 kwietnia 2025 do 31 marca 2026 r.
5. Wynik dla poszczególnych nieruchomości wielorodzinnych Spółdzielni w roku 2023 przedstawia się następująco:



ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ

00-391 Warszawa Al. 3 Maja 12 tel. centr.: 22 625 14 61, tel./fax: 22 625 00 70

PRZEDSTAWIENIE WYNIKÓW NA DOMACH WIELORODZINNYCH ŚSM W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ ZA 2023 ROK BIORĄCYCH UDZIAŁ W KALKULACJI STAWKI EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ NA KOLEJNY ROK.			
NIERUCHOMOŚĆ	PRZYCHÓD	KOSZTY	WYNIK
GRZYBOWSKA 5	1 932 249,33	2 012 519,59	-80 270,26
lokale mieszkalne	1 872 652,44	1 948 044,93	-75 392,49
lokale użytkowe	59 596,88	64 474,66	-4 877,78
GRZYBOWSKA 6/10	2 022 881,56	2 076 726,53	-53 844,97
lokale mieszkalne	1 915 143,13	1 967 740,30	-52 597,17
lokale użytkowe	107 738,43	108 986,23	-1 247,80
GRZYBOWSKA 9	2 144 821,39	2 241 760,64	-96 939,25
lokale mieszkalne	2 015 954,20	2 118 491,89	-102 537,69
lokale użytkowe	128 867,19	123 268,75	5 598,44
JANA PAWŁA II 20	2 050 961,73	2 141 988,18	-91 026,45
lokale mieszkalne	1 995 140,49	2 067 554,89	-72 414,40
lokale użytkowe	55 821,24	74 433,29	-18 612,05
PTASIA 6	459 549,21	521 740,98	-62 191,77
lokale mieszkalne	390 784,45	452 517,91	-61 733,46
lokale użytkowe	64 108,82	65 934,94	-1 826,12
garaże	4 655,94	3 288,13	1 367,81
TAMKA 6/8	172 164,69	187 087,95	-14 923,26
lokale mieszkalne	143 057,45	155 975,84	-12 918,39
lokale użytkowe	29 107,24	31 112,11	-2 004,87
LESZCZYNY 10	517 909,56	548 284,38	-30 374,82
lokale mieszkalne	406 430,52	428 550,76	-22 120,24
miejsca postojowe	111 479,04	119 733,62	-8 254,58
OGÓŁEM	9 300 537,46	9 730 108,25	-429 570,79



ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ

00-391 Warszawa Al. 3 Maja 12 tel. centr.: 22 625 14 61, tel./fax: 22 625 00 70

Wynik dla lokali pozostających w udziałach Spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia się w sposób następujący:

PRZEDSTAWIENIE WYNIKÓW NA LOKALACH ŚSM NA PRAWIE SPÓŁDZIELCZYM W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH ZA 2023 ROK BIORĄCYCH UDZIAŁ W KALKULACJI STAWKI EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ NA KOLEJNY ROK.			
<i>NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY ULICY</i>	<i>PRZYCHÓD</i>	<i>KOSZTY</i>	<i>WYNIK</i>
FABRYCZNA			
lokale mieszkalne	11 220,46	11 392,96	-172,50
miejsca postojowe	5 542,16	5 301,93	240,24
GRZYBOWSKA 3			
lokale mieszkalne	42 498,02	45 632,21	-3 134,19
Lokale użytkowe	45 380,29	44 046,38	1 333,91
PTASIA 4			
lokale mieszkalne	23 672,62	26 029,62	-2 357,00
ZIMNA 2			
lokale mieszkalne	35 713,97	39 582,73	-3 868,76
LESZCZYNY 4			
lokale mieszkalne	39 758,61	53 721,55	-13 962,94
miejsca postojowe	11 672,40	9 720,42	1 951,98
OGÓŁEM	215 458,54	235 427,80	-19 969,26

Wynik dla poszczególnych nieruchomości jednorodzinnych Spółdzielni w roku 2023 przedstawia się następująco:



ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ

00-391 Warszawa Al. 3 Maja 12 tel. centr.: 22 625 14 61, tel./fax: 22 625 00 70

PRZEDSTAWIENIE WYNIKÓW NA DOMACH JEDNORODZINNYCH ŚSM W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ ZA 2023 ROK BIORĄCYCH UDZIAŁ W KALKULACJI STAWKI EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ NA KOLEJNY ROK.

NIERUCHOMOŚĆ	PRZYCHÓD	KOSZTY	WYNIK
BUKOWA			
BUKOWA 5A	6 236,54	7 567,46	-1 330,92
BUKOWA 7	6 249,50	7 486,78	-1 237,28
BUKOWA 7A	6 117,38	7 497,06	-1 379,68
BUKOWA 8A	6 562,08	8 083,62	-1 521,54
BUKOWA 9	6 161,98	7 529,88	-1 367,90
BZOWA			
BZOWA 1	23 236,16	27 101,65	-3 865,49
BZOWA 5	6 290,42	7 535,04	-1 244,62
BZOWA 7	6 175,15	7 384,65	-1 209,50
BZOWA 9	6 186,26	7 313,91	-1 127,65
BZOWA 9A	6 082,03	7 177,98	-1 095,95
CISOWA			
CISOWA 3	18 998,94	22 239,52	-3 240,58
CISOWA 6	14 857,44	17 341,79	-2 484,35
CISOWA 6A	5 992,03	7 017,09	-1 025,06
CISOWA 8	5 973,12	7 006,92	-1 033,80
CISOWA 8A	6 518,74	8 100,15	-1 581,41
TOPAZOWA			
TOPAZOWA 12	5 985,60	6 975,21	-989,61
TOPAZOWA 20	4 829,11	5 611,72	-782,61
LESZCZYNY			
LESZCZYNY 8	20 272,77	22 705,31	-2 432,54
LESZCZYNY 8A	20 272,18	22 604,12	-2 331,94
POD SKOCZNIĄ			
POD SKOCZNIĄ 17	6 244,13	6 919,39	-675,26
POD SKOCZNIĄ 19	6 642,31	7 377,54	-735,23
PŁYĆWIAŃSKA			
PŁYĆWIAŃSKA 2	23 069,52	21 197,19	1 872,33
PŁYĆWIAŃSKA 4	23 114,71	21 236,96	1 877,75
PŁYĆWIAŃSKA 6	16 354,92	15 148,42	1 206,50
PŁYĆWIAŃSKA 18	14 141,15	15 619,25	-1 478,10
INSPEKTOWA			
INSPEKTOWA 11	9 679,83	11 037,72	-1 357,89
INSPEKTOWA 13	5 908,75	6 872,23	-963,48
INSPEKTOWA 15	8 579,68	9 803,11	-1 223,43
INSPEKTOWA 17	10 780,06	12 637,96	-1 857,90
INSPEKTOWA 19	5 864,49	7 381,59	-1 517,10
INSPEKTOWA 21	7 556,16	9 196,63	-1 640,47
OGÓŁEM	320 933,16	358 707,85	-37 774,69



II. Koszty bezpośrednie i koszty pośrednie - sposób ich ustalenia i rozliczenia

1. W przedmiotowym zarządzeniu posłużono się dwiema kategoriami kosztów: kosztami bezpośrednimi i kosztami pośrednimi.
2. Koszty bezpośrednie to koszty, które można przypisać do konkretnej nieruchomości, przeznaczone wyłącznie na jej utrzymanie.
3. Koszty pośrednie, to wszystkie te koszty, których nie da się przypisać do konkretnej nieruchomości (budynku), ponieważ dotyczą one funkcjonowania i utrzymania ŚSM w ogólności (chodzi o koszty utrzymania siedziby przy Al. 3 Maja 12, w tym podatkowe i materiałowe, bankowe, pocztowe, koszty wynagrodzeń zatrudnianych tam pracowników, koszty usług prawnych, usług informatycznych, ochrony budynku siedziby, jęgo sprzątnania, ubezpieczenia itd.).
4. O zakwalifikowaniu danego wydatku do kosztów pośrednich albo do kosztów bezpośrednich dotyczących konkretnej nieruchomości decydował tytuł dokumentu (faktury, rachunku itp.) oraz dekretnacja po sprawdzeniu dokumentu przez pracowników działów administracyjnego i technicznego (pod względem merytorycznym, to jest czy dana usługa została rzeczywiście wykonana, czy rzeczywiście dotyczy danej nieruchomości i czy kwota objęta dokumentem księgowym jest zgodna z umową) oraz działu księgowego (pod względem formalnym i rachunkowym). Po sprawdzeniu dany wydatek był księgowany na kontach rachunkowych Spółdzielni zgodnie z dekretnacją pracowników.
5. Koszty pośrednie całej działalności Spółdzielni na koniec roku kalendarzowego zostały rozliczone na poszczególne nieruchomości w ten sposób, że koszty te podzielono pomiędzy lokale użytkowe i lokale mieszkalne proporcją przychodów, zgodnie z § 5 ust. 3 „Regulaminu rozliczania kosztów GZL i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne oraz lokale w pozostałej działalności”. Następnie pomiędzy poszczególne nieruchomości koszty te podzielono proporcją powierzchni użytkowej.
6. Rozliczając koszty Spółdzielnia musi stosować przepisy powszechnie obowiązujących ustaw. Spółdzielnia jest poddana m.in. przepisom ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r. poz. 217), ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1406) oraz ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2021 r., poz. 685). Spółdzielnia musi rozliczać koszty zgodnie z zasadami, które z nich wynikają.
7. Do podziału kosztów pośrednich pomiędzy lokale mieszkalne i użytkowe stosuje się wskaźnik struktury sprzedaży zgodnie z art. 15 ust 2 i 2 a) ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, czyli udział procentowy przychodów zwolnionych z opodatkowania w przychodach ogółem i udział procentowy przychodów opodatkowanych w przychodach ogółem.
8. Przed przyjęciem każdego konkretnego kosztu do kosztów pośrednich lub bezpośrednich, a co za tym idzie do podstawy kalkulacji, służby księgowe weryfikują dokumenty źródłowe pod kątem możliwości odliczenia podatku VAT. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 86 ust. i ustawy o VAT odliczenie przez podatnika podatku naliczonego determinowane jest związkiem nabytych towarów i usług oraz ich wykorzystywaniem do wykonywania przez podatnika czynności opodatkowanych. Zatem dodatkowym kosztem jest VAT naliczony w tej części, w której zgodnie z przepisami ustawy o VAT podatnikowi nie przysługuje prawo do jego odliczenia.



9. Jeśli chodzi o proporcję odliczenia podatku VAT, została ona każdorazowo ustalona na podstawie art. 90 ust. 3 ustawy o podatku od towarów i usług.

III. Rozliczenie wyniku za 2023 r.

Służby księgowe ŚSM rozliczyły przychody i koszty nominalne za rok 2023. Wynikiem tego rozliczenia dla całości zasobów Spółdzielni jest niedobór, czyli nadwyżka kosztów nominalnych nad przychodami nominalnymi w kwocie 487 041,74 zł. Przekłada się ona na niedobór dla większości nieruchomości.

IV. Koszty pośrednie w 2023 r.

1. Na koszty utrzymania w/w nieruchomości składają się opłaty roczne za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości.
2. Zasadnicze grupy wydatków decydujące o wysokości kosztów pośrednich to:
 - a. wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę i zlecenie (z narzutami; składki ZUS i pracownicze plany kapitałowe). Ilość osób zatrudnionych do obsługi administracyjnej, biurowej i technicznej Spółdzielni jest na bieżąco dostosowywana do występujących potrzeb i ilości obowiązków i utrzymywana na minimalnym poziomie zapewniającym sprawną obsługę działalności Spółdzielni, a wysokość poszczególnych wynagrodzeń odpowiada wynagrodzeniom płaconym na rynku warszawskim i obowiązującym w tym zakresie przepisom prawa;
 - b. wynagrodzenia za usługi prawne;
 - c. koszty utrzymania siedziby ŚSM;
 - d. koszty pośrednie w przeliczeniu na 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej zostały obliczone poprzez odniesienie sumy tych kosztów do łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, domów jednorodzinnych i miejsc postojowych w garażach i parkingach zewnętrznych.

V. Koszty bezpośrednie w 2023 r.

Wysokość kosztów bezpośrednich została wskazana w kalkulacjach dla każdej nieruchomości z osobna.

VI. Miejsca postojowe

Syndyk masy upadłości wprowadza dla osób mających prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nową stawkę opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej obliczoną w oparciu o koszty nominalne poniesione w roku 2023 obejmującą wynik za ten rok. Dla tej zmiany aktualne jest uzasadnienie przedstawione powyżej w odniesieniu do lokali. Przyczyny zmiany stawki oraz zasady jej obliczenia są analogiczne jak dla lokali i domów jednorodzinnych.



VII. Koszty postępowania upadłościowego.

Koszty postępowania upadłościowego były księgowane na odrębnym koncie księgowym i nie stanowiły podstawy ustalenia wyniku za 2023 r. Koszty postępowania upadłościowego były pokrywane z dochodu uzyskiwanego z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej (najmu lokali użytkowych, najmu miejsc postojowych i powierzchni reklamowych).

VIII. Koszty ustanowienia służebności drogi koniecznej dla nieruchomości przy ul. Inspektowej 17,19, 21 oraz ul. Bukowej 5a, 7, 7a, oraz 9.

Na podstawie przepisów art. 86 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. z 2015 r. poz. 233 z późn. zm.), w zw. z art. 43 ust. 3 oraz art. 12, art. 17¹⁴, art. 54¹ ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438) na Syndyku masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie spoczywa obowiązek ustanawiania odrębnych własności lokali oraz domów jednorodzinnych. W związku z tym, iż w lokalizacji przy ul. Inspektowej 17,19, 21 oraz ul. Bukowej 5a, 7, 7a, i 9 celem wyodrębnienia należy dokonać podziałów działek ewidencyjnych w sposób zapewniający przyszłym właścicielom dostęp od swojej działki do drogi publicznej, w tym celu konieczne było uprzednie ustanowienie służebności gruntowych. W tym celu zostało wszczęte postępowanie sądowe, gdyż miasto stołeczne Warszawa nie przystało na wnioski syndyka o uregulowanie tej kwestii w drodze aktów notarialnych.

Wobec powyższego, wszczęto postępowanie, które zakończyło się poprzez wydanie przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie XVI Wydział Cywilny dnia 22 listopada 2022 r. w sprawie o sygn. akt XVI Ns 392/19 postanowienia (które uprawomocniło się dopiero w 2023 r.).

W postanowieniu Sąd postanowił: 1) ustanowić służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości - działek mających powstać pod istniejącymi domami przy ul. Inspektowej 17, 19, 21 z nieruchomości gruntowej aktualnie oznaczonej numerem ewidencyjnym 41/30, z obrębu 1-02-28, położonej w Warszawie przy ulicy Inspektowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00169672/4, na części nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym 3/14, z obrębu 1-02-28, położonej w Warszawie przy ulicy Inspektowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00296776/2, o przebiegu oznaczonym kolorem czerwonym i literami SG1, SG2, SG3, SG4, SG5, SG6 na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego Łukasza Gieletę w dniu 5 sierpnia 2019 r., wpisanej do ewidencji materiałów Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w dniu 04 września 2019 r. pod nr P.1465.2019.9851 i stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia; 2) ustanowić służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości - działek mających powstać pod istniejącymi domami przy ul. Bukowej 5a, 7, 7a, 9 z nieruchomości gruntowej aktualnie oznaczonej numerem ewidencyjnym 41/30, z obrębu 1-02-28, położonej w Warszawie przy ulicy Bukowej, dla



ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ

00-391 Warszawa Al. 3 Maja 12 tel. centr.: 22 625 14 61, tel./fax: 22 625 00 70

której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00169672/4, na części nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym 3/18, z obrębu 1-02-28, położonej w Warszawie przy ulicy Bukowej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgą wieczystą o numerze WA2M/000296777/9 o przebiegu oznaczonym kolorem czerwonym i literami SG7, SG8, SG9, SG10, SG11, SG12, SG13, SG14 na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego Łukasza Gieletę w dniu 5 sierpnia 2019 r. wpisanej do ewidencji materiałów Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w dniu 04 września 2019 r. pod nr P.1465.2019.9851 i stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia; **w punkcie 3) Sąd postanowił zasądzić od wnioskodawcy Syndyka Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w Warszawie na rzecz uczestnika miasta stołecznego Warszawy kwotę 147 098,16 zł (sto czterdzieści siedem tysięcy dziewięćdziesiąt osiem złotych szesnaście groszy), w tym należny podatek VAT, tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w pkt. I (pierwszym) i II (drugim) sentencji postanowienia.**

Wobec powyższego, mając na uwadze fakt, iż ustanowienie powyższych służebności służy wyłącznie mieszkańcom nieruchomości wskazanych w treści postanowienia, koniecznym stało się rozliczenie powstałej z tego tytułu kwoty niedoboru w wysokości **147 098,16 zł, uiszczonej przez Syndyka na rzecz miasta stołecznego Warszawa**, stosownie do treści art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez wprowadzenie miesięcznej stawki z tytułu rozliczenia kosztów i przychodów za rok 2023 w wysokości:

- **4,10 zł/m²** przy ul. Bukowej 5A w Warszawie,
- **9,24 zł/m²** przy ul. Bukowej 7 w Warszawie,
- **9,24 zł/m²** przy ul. Bukowej 7A w Warszawie,
- **10,26 zł/m²** przy ul. Bukowej 9 w Warszawie,
- **1,64 zł/m² przy** ul. Inspektowej 17 w Warszawie,
- **7,18 zł/m²** przy ul. Inspektowej 19 w Warszawie,
- **10,89 zł/m² przy** ul. Inspektowej 21 w Warszawie.

Wobec tego, że rozliczenie kosztów ustanowienia służebności zostaje rozłożone na 2 lata stawka obowiązuje w okresie 24 miesięcy, począwszy od 01 kwietnia 2025 r. do 31 marca 2027 r.

Szczegółowe rozliczenie niedoboru z tego tytułu, w przeliczeniu na poszczególne budynki (proporcja powierzchni) obrazuje poniższa tabela. Syndyk wskazuje także na możliwość jednorazowego uiszczenia kwoty niedoboru.



ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ

00-391 Warszawa Al. 3 Maja 12 tel. centr.: 22 625 14 61, tel./fax: 22 625 00 70

Służebność drogi koniecznej na dz. 3/14 i 3/18				147 098,16		
				rozliczenie opłaty z mieszkańcami na 2 lata (24 raty od 01.04.2025 - 31.03.2027)		
	nieruchomość	kwota służebności	amortyzacja na 24 raty	opłata miesięczna-ryczałt	p.u.	stawka m-czna/m2 p.u.budynku
1	Bukowa 5a	10 698,05	445,75	445,75	108,60	4,10
2	Bukowa 7	24 070,61	1 002,94	1 002,94	108,60	9,24
3	Bukowa 7a	24 070,61	1 002,94	1 002,94	108,60	9,24
4	Bukowa 9	26 745,12	1 114,38	1 114,38	108,60	10,26
5	Inspektowa 17	8 023,54	334,31	334,31	203,40	1,64
6	Inspektowa 19	18 721,58	780,07	780,07	108,60	7,18
7	Inspektowa 21	34 768,66	1 448,69	1 448,69	133,00	10,89

IX. Prognoza finansowa na 2025 r.

Rozliczenie wyniku za 2023 r. pozwoliło ustalić rzeczywiście poniesione koszty utrzymania wszystkich zasobów ŚSM i każdej nieruchomości z osobna, w tym z tytułu kosztów pośrednich mających zasadniczy wpływ na określenie stawki z tytułu eksploatacji podstawowej.

Do prognozy koszty zostały przyjęte w wysokości kosztów poniesionych w roku 2023 bez ich szacunkowego zwiększenia, w przypadku stwierdzenia nadwyżek przy przyjętej prognozie zostaną one rozliczone w kolejnych okresach rozliczeniowych.

X. Podstawa prawna wydania zarządzenia wejście w życie i sposób jego zaskarżenia.

1. Nadwyżka kosztów nad przychodami w opłatach z tytułu eksploatacji podstawowej za rok 2023 r. musi zostać pokryta przez osoby, którym przysługują prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku. Osoby te są do tego zobowiązane na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. 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. Zmiana została uzasadniona powyżej.
3. Syndyk masy upadłości zarządził wprowadzenie w życie zmian objętych niniejszym Zarządzeniem ze skutkiem od 1 kwietnia 2025 r.
4. Syndyk masy upadłości informuje, że zgodnie z treścią art. 7 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują



ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ

00-391 Warszawa Al. 3 Maja 12 tel. centr.: 22 625 14 61, tel./fax: 22 625 00 70

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.

Z wyrazami szacunku,

Marcin Mirosław Kubiczek- syndyk masy upadłości
/kwalifikowany doradca restrukturyzacyjny, licencja nr 244/