

Zarządzenie Nr 1/05/2025
Syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX”
w upadłości w Warszawie
z dnia 14 maja 2025 r.

Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej w „PAX” na podstawie art. 173 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz art. 4 ust. 1 – 4, ust. 7, ust. 7¹ oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zarządza co następuje:

§ 1

1. Zatwierdzam Plan gospodarczy na 2025 r. dla wszystkich nieruchomości będących w zasobach lub w zarządzie Spółdzielni.
2. Plan gospodarczy stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

1. Począwszy od dnia 1 czerwca 2025 r. zarządzam zmianę wysokości miesięcznych stawek opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni:
 - a. z tytułu podatku od nieruchomości,
 - b. z tytułu wieczystego użytkowania gruntu / opłaty przekształceniowej,
 - c. z tytułu energii elektrycznej,
 - d. z tytułu gazu,
 - e. z tytułu zimnej wody,
 - f. z tytułu zimnej wody na C.W.,i
 - g. z tytułu centralnego ogrzewania,
 - h. z tytułu ciepłej wody

dla wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych we wszystkich nieruchomościach będących w zasobach lub w zarządzie Spółdzielni.

2. Począwszy od dnia 1 września 2025 r. Zarządzam zmianę wysokości miesięcznych stawek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni:
 - a) z tytułu eksploatacji bieżącej,
 - b) z tytułu eksploatacja sprzątanie,
 - c) z tytułu funduszu remontowego,
 - d) z tytułu konserwacji bieżącej,
 - e) z tytułu kosztów anteny,
 - f) z tytułu kosztów dźwigów osobowych,
 - g) z tytułu eksploatacji – dozoru budynku,
 - h) z tytułu wjazdu na osiedle,
 - i) z tytułu funduszu remontowego,
 - j) z tytułu eksploatacji powierzchni dodatkowych

dla wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych we wszystkich nieruchomościach będących w zasobach lub w zarządzie Spółdzielni.

3. Wysokość stawek opłat wskazanych w § 3 pkt. 1 i 2 została wskazana w formie tabelarycznej i stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego Zarządzenia.

§ 3

1. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem jego podpisania.
2. Zarządzam publikację niniejszego Zarządzenia wraz z załącznikami na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” www.pax.com.pl oraz w postaci ogłoszeń we wszystkich budynkach wielorodzinnych z ograniczeniem w zakresie Załączników do Załącznika nr 2.

Uzasadnienie

A. PLAN GOSPODARCZY

Syndyk masy upadłości przyjął Plan gospodarczy na 2025 r. Dokument ten stanowi podstawę gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni. Poszczególne kwoty wydatków wskazane w Planie wynikają z dokumentów stanowiących tytuł płatności wobec Spółdzielni, w szczególności z umów, deklaracji podatkowych i ZUS, orzeczeń sądowych i administracyjnych i innych oraz przepisów prawa w tym określających wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę, wysokość stawek podatkowych i składek na ubezpieczenie społeczne wiążących Spółdzielnię i skutkujących wydatkowaniem określonych środków. Co się tyczy wydatków, których wysokości nie da się aktualnie precyzyjnie obliczyć, takich jak wydatki materiałowe, opłaty bankowe, pocztowe, czy naprawy i remonty przy ustaleniu ich przewidywanej wysokości wzięto pod uwagę wydatki faktycznie wykonane w 2024 r. powiększone o przewidywaną inflację w wysokości 5 % dotyczącą wzrostu cen tych dóbr i usług, z których na co dzień korzysta Spółdzielnia oraz planowany na 2025 rok wzrost kosztów wynagrodzeń po stronie pracownika i pracodawcy.

Plan przewiduje utrzymanie lub niewielki wzrost wydatków na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni w porównaniu z rokiem 2024 i zwiększenie kosztów od Spółdzielni niezależnych, głównie mediów, których ceny nadal rosną, na co Syndyk nie ma wpływu. Ceny mediów są regulowane stosownymi przepisami i możliwość wynegocjowania korzystniejszej oferty jest ograniczona. Koszty zależne od Spółdzielni wzrosną z powodu wzrostu kosztów ubezpieczenia zasobów Spółdzielni, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia. Ponadto koszty te uwzględniają dalszą amortyzacji zakupionych w roku 2024 licencji oprogramowania finansowo – księgowego oraz części wyposażenia, które były niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności operacyjnej Spółdzielni.

B. PLAN PRAC REMONTOWYCH

Syndyk od dnia ogłoszenia upadłości gromadzi realne środki na zapisach funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości i ma w zamyśle docelowo na nowo stworzyć pełne zdolności Spółdzielni do finansowania i realizacji remontów i napraw w potrzebnym zakresie, większym niż tylko niezbędne i najbardziej pilne naprawy o charakterze zabezpieczającym. Plan jest dostępny w siedzibie Spółdzielni oraz na jej stronie internetowej. Określa on w sposób precyzyjny planowane naprawy i remonty dla poszczególnych nieruchomości rozłożone w czasie niezbędnym z jednej strony na opracowanie stosownej dokumentacji, wynegocjowanie i zawarcie umów, a z drugiej strony na zebranie odpowiednich środków na dany cel. W roku 2025 Syndyk zakończył proces analizy technicznej budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni w efekcie czego konieczne było skorygowanie

dotychczasowych założeń związanych z przeprowadzeniem remontów w części budynków, a co za tym zmianę wysokości stawek funduszu remontowego od 1 września 2025 roku celem umożliwienia ich realizacji. Plan prac remontowych na rok 2025 stanowi załącznik numer 3 do niniejszego zarządzenia.

C. STAWKI OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW NIEZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI

Syndyk od dnia 1 czerwca 2025 r. wprowadza nowe stawki opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni określonych w art. 4 ust. 7¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Wchodzą one w życie w terminie 14 dni. Z jednej strony chodzi o koszty utrzymania nieruchomości wynikające z przepisów, tj. obowiązujących w 2025 r. stawek podatku od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste/opłatę przekształceniową poszczególnych nieruchomości. Z drugiej strony chodzi o koszty mediów. Koszty te zostały obliczone poprzez pomnożenie stawki jednostkowej (np. za m³, czy KWh) wynikającej z wiążących Spółdzielnie umów na dostawę danego rodzaju mediów oraz realnego dotychczasowego zużycia dla danej nieruchomości.

W zależności od rodzaju kosztu są one następnie dzielone przez sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych znajdujących się na danej nieruchomości lub liczbę osób zamieszkujących lokal mieszkalny oraz przez 12 miesięcy, co daje stawkę miesięcznej opłaty.

Stawki opłat widniejących na indywidulanej informacji o wysokości opłat za lokale, które zostały zmienione niniejszym Zarządzeniem i które otrzymują osoby zobowiązane do ich zapłaty widnieją w Załączniku nr 2 do niniejszego Zarządzenia ze wskazaniem, które z nich wchodzi w życie od dnia 1 czerwca 2025 r.

D. STAWKI OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW ZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI

Stawki opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni zawierają dwa elementy. Rozliczenie skorygowanego wyniku roku 2024 oraz prognozy na rok 2025. **Wchodzą one w życie po upływie 3 miesięcy począwszy od 1 września 2025 r.**

ROZLICZENIE WYNIKU ROKU 2024

Służby księgowe Spółdzielni po sprawdzeniu kosztów poniesionych w 2024 r. oraz przychodów wynikających z naliczeń obliczył wynik dla całej Spółdzielni i poszczególnych nieruchomości.

Na koszty te składają się koszty bezpośrednie, tj. ponoszone wyłącznie na utrzymanie konkretnej nieruchomości (np. sprzątanie konkretnej nieruchomości, korzystanie z dźwigów osobowych) oraz koszty pośrednie, których nie da się przypisać do konkretnej nieruchomości, ale służą one utrzymaniu Spółdzielni jako takiej (takie jak koszty utrzymania siedziby, czy administracji). Koszty pośrednie przypadające na daną nieruchomość wynikają ze stosunku jej powierzchni użytkowej do powierzchni użytkowej całości zasobów Spółdzielni i nieruchomości pozostających w zarządzie Spółdzielni.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat za lokale i miejsca postojowe zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok 2024 r., w wypadku tych nieruchomości w których wystąpiła, musi zostać pokryta przez osoby, którym przysługują prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych lub miejsc postojowych w danej nieruchomości. Przejawia się to w zwiększeniu stawki opłaty na przyszłość. Z drugiej strony nadwyżka przychodów nad kosztami nie jest wypłacana w pieniądzu, ale pomniejsza na przyszłość wysokość tej stawki.

W przypadku większości nieruchomości Spółdzielni wynik za rok 2024 wykazuje nadwyżkę przychodów rozumianych jako suma naliczeń (nie mylić z rzeczywiście zapłaconymi opłatami przez osoby do tego zobowiązane) nad kosztami jej utrzymania, co przekłada się na zmniejszenie stawki opłaty. W nielicznych budynkach sytuacja jest odwrotna, wynika ona z nietrafionej prognozy kosztów 2024 r. (określenia zbyt niskich stawek w stosunku do poniesionych później wydatków) i skutkuje wzrostem stawki opłaty.

Wynik eksploatacji podstawowej dla poszczególnych nieruchomości wielorodzinnych Spółdzielni w roku 2024 wykazuje niewielką nadwyżkę nominalnych przychodów nad nominalnymi kosztami i został zaprezentowany w zamieszczonej poniżej tabeli. Wskazuje on na to, że prognoza Syndyka za rok ubiegły była trafna i pozwoliła uniknąć niedoborów mogących powodować turbulencje płatnicze w codziennym funkcjonowaniu Spółdzielni zapewniając tym samym stabilną sytuację finansową i płatniczą.

Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej, jaka została obliczona w oparciu o wynik za 2024 r. dla poszczególnych nieruchomości nie może jednak zostać przełożona w stosunku 1 do 1 na rok kolejny, ponieważ na przestrzeni lat 2024 - 2025 i w najbliższej przyszłości zmienią się i będą się zmieniać warunki, w jakich będzie funkcjonować Spółdzielnia, w tym treść wiążących ją przepisów, umów, decyzji i innych dokumentów, z których wynikają zobowiązania płatnicze Spółdzielni. Rozliczenie nadwyżki ma oczywiście wpływ na nowe stawki opłat skutkując co do zasady ich obniżeniem, mimo wzrostu planowanych wydatków spowodowanego m.in. zmianą przepisów i inflacją. Stawka opłaty nie może jednak zostać utrzymana na poziomie wyniku 2024 r., ale musi być podwyższona o prognozę na 2025 r., której szczegóły znajdują się w Planie gospodarczym, o czym szerzej niżej.

Wynik dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni za 2024 r. przedstawia się następująco:



Lp	nazwa budynku	stawka wynikająca z przewidywanych kosztów 2025	wynik 2024	stawka na 2025 uwzględniająca wynik za 2024
1	Piękna 16B	2,08 zł	11 087,60 zł	1,78 zł
2	Wybrzeże Kościuszkowskie 21	2,03 zł	16 909,67 zł	1,09 zł
3	Wybrzeże Kościuszkowskie 21A	2,03 zł	691,87 zł	1,84 zł
4	Salezego 6	2,05 zł	20 967,73 zł	1,82 zł
5	Złota 81	2,08 zł	7 475,70 zł	1,88 zł
6	Rzymowskiego 33	2,01 zł	17 782,76 zł	1,69 zł
7	Jadźwingów 1	2,01 zł	10 208,16 zł	1,71 zł
8	Jadźwingów 3	2,01 zł	24 274,61 zł	1,35 zł
9	Narbutta 4	2,08 zł	6 245,54 zł	1,86 zł
10	Modzelewskiego 8	2,04 zł	4 536,54 zł	1,86 zł
11	Modzelewskiego 10	2,04 zł	8 259,43 zł	1,77 zł
12	Modzelewskiego 6	2,04 zł	6 927,60 zł	1,77 zł
13	Modzelewskiego 12	2,04 zł	7 954,90 zł	1,83 zł
14	Wyścigowa 16	2,04 zł	437,90 zł	1,89 zł
15	Wyścigowa 16A	2,04 zł	479,61 zł	1,95 zł
16	Rzymowskiego 19	2,08 zł	10 295,81 zł	1,92 zł
17	Skaryszewska 4	2,04 zł	5 923,62 zł	1,81 zł
18	Targowa 4	2,04 zł	10 005,17 zł	1,83 zł
19	Targowa 2	2,04 zł	9 564,62 zł	1,78 zł
20	Lubelska 21	2,04 zł	15 795,21 zł	1,78 zł
21	Zamoyskiego 49	2,04 zł	16 407,63 zł	1,77 zł
22	Lubelska 17	2,04 zł	17 361,87 zł	1,84 zł
23	Zamoyskiego 45	2,04 zł	13 116,43 zł	0,75 zł
25	Zamoyskiego 45A	2,04 zł	2 148,84 zł	1,82 zł
26	Zamoyskiego 47	2,04 zł	3 256,60 zł	1,79 zł
27	Zamoyskiego 47A	2,04 zł	11 568,18 zł	1,80 zł
24	Lubelska 5/7	2,04 zł	5 430,42 zł	1,68 zł
28	Zamoyskiego 51A	2,04 zł	13 149,75 zł	1,79 zł
29	Zamoyskiego 53	2,04 zł	2 638,56 zł	1,83 zł
30	Lipowa 38	2,00 zł	2 979,63 zł	1,36 zł
31	Cegielniana 15	2,00 zł	4 805,37 zł	1,79 zł
32	Bitwy warszawskiej 1920r 18	2,08 zł	25 685,62 zł	1,87 zł
33	Komorska 11/15	2,08 zł	18 284,72 zł	1,90 zł
34	Stanów Zjednoczonych 72	2,03 zł	226 813,79 zł	1,53 zł
35	Pileckiego 108	2,00 zł	5 776,43 zł	1,91 zł
36	Pileckiego 106	2,00 zł	55 639,35 zł	1,42 zł
37	Pileckiego 104	2,00 zł	55 915,63 zł	1,45 zł
38	Stryjeńskich 19	2,00 zł	211 062,34 zł	1,61 zł

PROGNOZA

Rozliczenie wyniku za 2024 r. pozwoliło ustalić rzeczywiście poniesione koszty utrzymania wszystkich zasobów Spółdzielni i każdej nieruchomości z osobna, w tym z tytułu kosztów pośrednich mających zasadniczy wpływ na określenie stawki z tytułu eksploatacji podstawowej. Bazując na tych danych i na Planie gospodarczym określona została dla każdej nieruchomości stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 1 września 2025 r.

Plan stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia i widnieją w nim wszelkie dane dotyczące planowanych wydatków Spółdzielni.

Sposób obliczenia stawki opłaty przypadającej na 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej jest następujący. Prognozowane koszty Spółdzielni (wyniku za 2024 r. i prognozy) są dzielone między nieruchomości stosunkiem powierzchni użytkowej danej nieruchomości do powierzchni użytkowej wszystkich zasobów Spółdzielni i nieruchomości pozostających w zasobach Spółdzielni. Następnie koszty pośrednie przypadające na daną nieruchomość są dzielone przez sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych znajdujących się na danej nieruchomości oraz przez 12 miesięcy, co daje stawkę opłaty za 1 metr kwadratowy miesięcznie.

Stawki opłat widniejących na indywidualnej informacji o wysokości opłat za lokale, które zostały zmienione niniejszym Zarządzeniem i które otrzymują osoby zobowiązane do ich zapłaty widnieją w Załączniku nr 2 do niniejszego Zarządzenia ze wskazaniem, które z nich wchodzi w życie od dnia 1 września 2025 r.

Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 1 września 2025 roku będzie niższa od wynikającej z przewidywanych kosztów w związku z uwzględnieniem wyniku za 2024 r.

Inne składniki stawki opłaty za lokal na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni obowiązujące od 1 września 2025 ulegną zmianie, co wynika jednoznacznie z porównania poszczególnych pozycji dotyczących pokrycia kosztów zależnych od Spółdzielni obowiązujących w kwietniu 2025 r. i od 1 września 2025 r. znajdujących się na indywidualnych informacjach o opłatach za lokale.

Koszty pośrednie i bezpośrednie utrzymania nieruchomości Spółdzielni są przez Syndyka utrzymywane na minimalnym poziomie zapewniającym sprawne i niezakłócone codzienne funkcjonowanie Spółdzielni i wykonywanie uprawnień oraz obowiązków wobec Spółdzielców, innych osób mających w Spółdzielni prawa do lokali oraz w stosunku do organów Państwa wynikających z przepisów obowiązującego prawa. Poziom wydatków uwzględnia niezbędne potrzeby Spółdzielni. W zakresie cen towarów, usługi i wynagrodzeń poziom ten uwzględnia realia rynkowe panujące w Warszawie.

W celu zmniejszenia wysokości poszczególnych kosztów bezpośrednich Syndyk podjął szereg kroków mających na celu wynegocjowanie możliwie najkorzystniejszych stawek wynagrodzenia za sprzątanie i ochronę jednakże wzrost stawki minimalnego wynagrodzenia za pracę wynikający z obowiązujących przepisów prawa, które w zasadniczy sposób wpływają na kalkulację kosztu tych usług, spowodował konieczność podniesienia stawek w tym zakresie.

Koszty pośrednie utrzymania nieruchomości Spółdzielni wraz z kosztami ubezpieczenia zaplanowane na 2025 r. wynoszą 4.578.585,63 zł., koszty wynagrodzenia brutto administratorów zatrudnionych do obsługi poszczególnych nieruchomości, stanowiące koszty bezpośrednie poszczególnych nieruchomości wynoszą łącznie 538.107,51 zł. i są przypisane do kosztów poszczególnych nieruchomości. **Te koszty łącznie z kosztami pośrednimi zamykają się kwotą 5.116.693,14 zł za 2025 r.**

Dla porównania koszty pośrednie wraz z ubezpieczeniem nieruchomości w 2024 r. oraz koszty bezpośrednie obejmujące wynagrodzenie administratorów wyniosły 4.879.272,83 zł.

Wzrost kosztów spowodowany został znacznym podniesieniem kosztu ubezpieczenia mienia zarządzanego przez Spółdzielnię który wzrósł z kwoty 178.735,50 w roku 2024 do kwoty 453.941,63 zł. na co Syndyk nie miał wpływu ze względu na fakt, iż tylko jeden zakład ubezpieczeniowy przedstawił ofertę na ubezpieczenie mienia. Wynika to z tego, że pozostałe zakłady ubezpieczeniowe (zapytanie ofertowe zostało skierowane do 12 towarzystw) w roku 2025 z zasady nie oferują ubezpieczenia podmiotom znajdującym się w stanie upadłości. Okazało się, że dotyczy to także dotychczasowego ubezpieczyciela, który nie złożył oferty. Na wzrost wysokości składki wpływ miało podniesienie sumy ubezpieczenia uwzględniające obecną realną wartość poszczególnych nieruchomości, a także uwzględnienie przez ubezpieczyciela wysokiej dotychczasowej szkodowości w ubezpieczeniu OC

wynikającej głównie z wieku i stanu technicznego budynków wchodzących w skład zasobów Spółdzielni.

Najistotniejszą częścią kosztów pośrednich zaplanowanych na 2025 r. jest wynagrodzenie osób zatrudnionych w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę i zlecenia. Jest to kwota 2.269.604,00 zł brutto rocznie, a więc ponad 50 % sumy kosztów. W spółdzielni zatrudnionych jest obecnie 20 osób na umowę o pracę i trzy osoby na umowę zlecenia i o dzieło. Planowane koszty zatrudnienia są wyższe niż w 2024 r., kiedy to wyniosły 2.193.022,97 zł. Podwyżka ta wynika przede wszystkim z uwzględnienia wskaźnika inflacji za rok 2024. Należy podkreślić, że aby utrzymać odpowiednio wykwalifikowaną kadrę niezbędną dla sprawnego funkcjonowania Spółdzielni Syndyk oferuje wynagrodzenia konkurencyjne i uwzględniające warunki zatrudnienia i koszty życia na terenie Warszawy.

Inne istotne pozycje kosztów pośrednich to:

- koszty usług prawnych w wysokości 530.000,00 zł brutto rocznie; koszty te odzwierciedlają wysokość faktycznie poniesionych kosztów prawnych w roku 2024 i uwzględniają zasadniczą intensyfikację ilości czynności i spraw windykacyjnych prowadzonych przez Spółdzielnię w porównaniu z okresem sprzed ogłoszenia upadłości;
- koszty opłat sądowych, notarialnych i skarbowych, pocztowych, prowizji i opłat bankowych, podatków oraz koszty egzekucyjne zaplanowane na 153.000,00 zł rocznie,
- koszty najmu siedziby w wysokości 198.000 zł rocznie powiększone o koszty wyposażenia siedziby z czego:
 - kwota 140.000,00 zł stanowi wydatki poniesione i planowane w 2024 i 2025 r. na wyposażenie siedziby Spółdzielni w związku z przeniesieniem archiwum Spółdzielni z pomieszczeń na Al. Stanów Zjednoczonych 72 nie nadających się do przechowywania dokumentów do siedziby Spółdzielni,
 - kwota 88.560 zł stanowi koszt opłaty licencyjnej za użytkowanie oprogramowania księgowego, finansowego, członkowskiego i kadrowego,
 - kwota 20.000 zł stanowi koszt usług telekomunikacyjnych,
 - kwota 10.000 zł stanowi koszt usługi dostarczania internetu,
 - kwota 25.000 zł stanowi koszt usługi sprzątania siedziby Spółdzielni,
 - kwota 30.000 zł stanowi koszt energii elektrycznej zużytej na potrzeby siedziby Spółdzielni,
 - kwota 7.000 zł stanowi koszt ogrzewania siedziby Spółdzielni,
 - kwota 4.000,00 zł stanowi koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków do i z siedziby Spółdzielni,
 - kwota 32.000 zł stanowiąca koszt zakupu materiałów biurowych,
- rezerwa w wysokości 150.000 zł przewidziana na wzrost wynagrodzenia minimalnego obowiązującego od 1 lipca 2025 r.,
- koszty najmu kserokopiarek w wysokości 25.000,00 zł rocznie,
- koszty usług informatycznych w wysokości 81.180,00 zł rocznie,

Ponadto Syndyk zaplanował rezerwę na wdrożenie pozostałych modułów systemu informatycznego w wysokości 50.000,00 zł. Jest ona niezbędna, ponieważ system finansowo księgowy będzie wymagał usprawnień i zmian służących potrzebom Spółdzielni. Konieczność wprowadzenia usprawnień wynika z doświadczenia zebranego w toku dotychczasowej działalności Spółdzielni. Ponadto niezbędne są dalsze szkolenia pracowników Spółdzielni w obsłudze systemu, co w przyszłości usprawni pracę całej Spółdzielni.

Podsumowując koszty pośrednie wzrosły w porównaniu do 2024 roku, jednak przyczyną takiego stanu rzeczy jest znaczne podniesienie kosztu ubezpieczenia majątku Spółdzielni

na co Syndyk nie miał wpływu z uwagi na bardzo ograniczone możliwości prowadzenia negocjacji z jedynym oferentem.

E. KOSZTY POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO

Koszty postępowania upadłościowego są księgowane na odrębnym koncie księgowym i nie stanowią podstawy ustalenia wyniku za 2024 r. ani przygotowania prognozy na 2025 r. Nie stanowią też elementu Planu gospodarczego. W związku z powyższym nie są one i nie będą zaspokajane z opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe.

F. PODSTAWA PRAWNA WYDANIA ZARZĄDZENIA WEJŚCIE W ŻYCIE I SPOSÓB JEGO ZASKARŻANIA

Wydanie niniejszego Zarządzenia przez Syndyka masy upadłości Spółdzielni, a nie przez jej organy wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Z dniem ogłoszenia upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” wszystkie nieruchomości Spółdzielni weszły w skład masy upadłości, tak samo jak wierzytelności z tytułu opłat za lokale, które jednak Syndyk może wykorzystywać jedynie na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie zaś na potrzeby postępowania upadłościowego. Co do składników masy upadłości upadły zgodnie z art. 75 ust. 1 Prawa upadłościowego utracił prawo zarządu, który to zarząd na podstawie art. 173 Prawa upadłościowego został powierzony Syndykowi. Przepis art. 173 Prawa upadłościowego stanowi podstawę do zarządzania przez Syndyka wszelkimi aspektami działalności Spółdzielni wiążącymi się bezpośrednio lub pośrednio z dysponowaniem jej majątkiem.

Zgodnie z art. 4 ust. 1, 1¹, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 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. To samo dotyczy członków spółdzielni będących właścicielami lokali. Z kolei właściele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

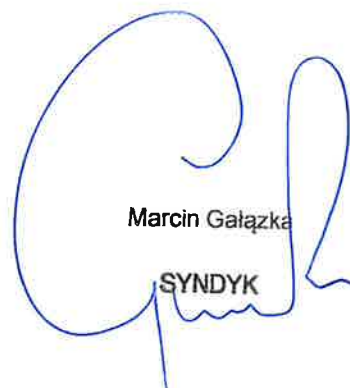
Zgodnie z treścią art. 4 ust. 7¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku **zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni**, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana 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.

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, **o zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni**, 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.

Syndyk zarządził wprowadzenie w życie zmian objętych niniejszym Zarządzeniem ze skutkiem od dnia 1 czerwca 2025 r. w zakresie opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni i od dnia 1 września 2025 r. w zakresie opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni.

Zarządzenie jest publikowane w holach wejściowych budynków w zakresie ograniczonym do samego Zarządzenia z uzasadnieniem oraz Załącznika nr 2 określającego stawki opłat dla nieruchomości Spółdzielni. Publikacja Zarządzenia z wszystkimi Załącznikami ma miejsce na stronie internetowej Spółdzielni w pełnym zakresie. Zarządzenie wraz ze wszystkimi Załącznikami jest też dostępne w formie papierowej w siedzibie Spółdzielni.

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.”*



Marcin Gałązka
SYNDYK

Załączniki:

- 1) Plan gospodarczy na 2025 r.
- 2) Wysokość stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” w upadłości w Warszawie obowiązujących od 1 czerwca 2025 r. i od 1 września 2025 r.
- 3) Plan prac remontowych na rok 2025

Korekta Planu Gospodarczego na 2025r Spółdzielnia Mieszkaniowa PAX w Warszawie

Lp	Wyszczególnienie	Planowane Przychody 2025	Planowane koszty 2025
I Lokale mieszkalne			
<i>stawki w zł / m2</i>			
1	eksploatacja bieżąca	3 644 390,22 zł	3 895 600,00 zł
2	fundusz społeczno wychowawczy	40 000,00 zł	40 000,00 zł
3	sprzątanie	2 479 780,23 zł	2 683 500,00 zł
4	energia elektryczna	1 017 138,93 zł	978 400,00 zł
5	opłata za teren WUT/OP	301 200,00 zł	309 200,00 zł
6	podatek od nieruchomości	110 000,00 zł	119 900,00 zł
7	fundusz remontowy	4 361 000,00 zł	4 361 000,00 zł
8	konserwacja	2 369 186,49 zł	2 077 500,00 zł
<i>stawki w zł / m2 / osobę / m3 zużytej wody/lokalu</i>			
8	woda i kanalizacja	2 876 300,00 zł	2 876 300,00 zł
9	dźwig	325 919,21 zł	331 200,00 zł
10	gaz	47 842,88 zł	6 400,00 zł
11	ciepła woda podgrzew	4 338 400,00 zł	4 338 400,00 zł
12	centralne ogrzewanie	9 373 700,00 zł	9 373 700,00 zł
13	antena	49 688,24 zł	45 500,00 zł
<i>stawki w zł / gospodarstwa domowego</i>			
14	wywóz nieczystości	2 725 500,00 zł	2 725 500,00 zł
Razem lokale mieszkalne		34 060 026,20 zł	34 162 100,00 zł
II Lokale użytkowe			
<i>stawki w zł / m2</i>			
1	eksploatacja bieżąca	501 506,71 zł	477 200,00 zł
	sprzątanie	360 428,38 zł	241 800,00 zł
	energia elektryczna	623 062,67 zł	544 100,00 zł
	opłata za teren WUT/OP	76 400,00 zł	76 400,00 zł
	podatek od nieruchomości	362 500,00 zł	352 200,00 zł
	konserwacja	307 100,00 zł	254 500,00 zł
	dźwig	42 879,03 zł	30 000,00 zł
2	fundusz remontowy	506 000,00 zł	506 000,00 zł
<i>stawki w zł / m2 / osobę / m3 zużytej wody</i>			
3	woda i kanalizacja	118 000,00 zł	118 000,00 zł
4	ciepła woda podgrzew	92 900,00 zł	92 900,00 zł
5	centralne ogrzewanie	1 766 900,00 zł	1 766 900,00 zł
<i>stawki w zł / m3 zużytej wody</i>			
6	wywóz nieczystości	186 200,00 zł	186 200,00 zł
Razem lokale użytkowe		4 943 876,79 zł	4 646 200,00 zł
III Garaże i i miejsca postojowe			
<i>stawki w zł / m2</i>			
1	eksploatacja bieżąca	763 900,00 zł	743 800,00 zł
	sprzątanie	422 500,00 zł	512 400,00 zł
	energia elektryczna	256 000,00 zł	186 800,00 zł
	opłata za teren WUT/OP	60 400,00 zł	46 300,00 zł
	podatek od nieruchomości	156 300,00 zł	206 600,00 zł
	konserwacja	380 100,00 zł	396 700,00 zł
	dźwig	17 800,00 zł	10 100,00 zł
	fundusz remontowy	756 000,00 zł	756 000,00 zł
	centralne ogrzewanie	192 600,00 zł	192 600,00 zł
Razem garaże i m.post.		3 005 600,00 zł	3 051 300,00 zł
IV	Dozór mienia	3 477 770,00 zł	3 124 600,00 zł
V	Pożytki		
Ogółem GZM I-V		45 487 272,99 zł	44 984 200,00 zł

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Agnieszka Pilańska

Dyrektor Operacyjny
Jakub Zółtowski

Marcin Gałazka
SYNDYK

Lokale mieszkalne

Stawki opłat od 2025 w kwotach netto

Załącznik nr 2

Lp	Nazwa stawki	Eksp. Bieżąca od 09 2025	Wyagrodz enie zarządcy od 08 2025	Eksp! Sprzątanie od 09 2025	Podatek od nieruch. od 06 2025	Wiecz. użytk ter./o pi przekształt od 06 2025	Energia elektr. od 06 2025	Antena od 09 2025	Dźwig (winda) od 08 2025	Dźwig (winda) od 09 2025	Gaz od zimna od 06 2025	Woda zimna od 06 2025	Zimna na ciepłą od 06 2025	Podgrzew wody od 06 2025	Centralne ogrzewanie od 08 2025	Eksploata dopóz budynku od 09 2025	Wyząd na osiedle od 09 2025	Fundusz remont od 09 2025	Konserwa cja od 09 2025	Fundusz spółeczno ściowy od 09 2025	Eksp! podat. schowek od 09 2025
stawka podatku VAT		ZW	ZW	ZW	ZW	ZW	ZW	ZW	ZW	ZW	ZW	ZW	ZW	ZW	ZW	ZW	ZW	ZW	ZW	ZW	ZW
rok / miesiąc		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Powierzchnia / osoby / lokal		m2	m2	m2	m ²	** m ²	m ²	lokal	osoba	m ²	osoba	osoba	osoba	osoba	m ²	lokal	*za pojezd	m ²	m ²	m ²	m ²
1	101 Piękna 16B	1,78 zł		1,34 zł	0,11 zł		0,25 zł		2,41 zł			34,31 zł	22,87 zł	81,56 zł	3,65 zł			4,04 zł	0,45 zł	0,03 zł	3,82 zł
2	102 Wyższe Kościuszkowskie 21	1,09 zł		1,71 zł	0,11 zł		0,18 zł		1,39 zł			29,64 zł	19,75 zł	73,21 zł	3,94 zł			2,50 zł	0,63 zł	0,03 zł	3,61 zł
3	105 Salazariego 6	1,82 zł		1,74 zł	0,12 zł		0,35 zł		1,39 zł			30,40 zł	18,75 zł	69,54 zł	3,93 zł			2,82 zł	1,19 zł	0,03 zł	5,10 zł
4	103 Ziola 81	1,88 zł		1,46 zł	0,15 zł		0,44 zł		- zł		6,16 zł	34,31 zł	19,56 zł	72,87 zł	5,69 zł			3,52 zł	0,69 zł	0,03 zł	4,47 zł
5	106 Rzymskiego 33	1,69 zł		1,80 zł	0,17 zł		0,20 zł		8,09 zł			36,93 zł	23,49 zł	87,27 zł	5,56 zł			2,50 zł	0,43 zł	0,03 zł	4,12 zł
6	108 Jadrinów 1	1,71 zł		1,39 zł	0,19 zł		0,41 zł		5,82 zł			32,86 zł	18,85 zł	72,94 zł	6,17 zł			2,45 zł	1,07 zł	0,03 zł	4,58 zł
7	109 Jadrinów 3	1,35 zł		1,47 zł	0,17 zł		0,14 zł		8,59 zł			42,21 zł	22,77 zł	85,47 zł	5,44 zł			2,50 zł	0,98 zł	0,03 zł	3,94 zł
8	107 Narbuta 4	1,86 zł		2,36 zł	0,11 zł		0,29 zł		4,16 zł			31,22 zł	18,13 zł	71,11 zł	5,94 zł			2,50 zł	1,34 zł	0,03 zł	5,85 zł
9	112 Modzelewskiego 8	1,86 zł		2,56 zł	0,21 zł		0,14 zł					31,90 zł	18,57 zł	72,86 zł	4,73 zł			2,51 zł	0,95 zł	0,03 zł	5,51 zł
10	113 Modzelewskiego 10	1,77 zł		2,56 zł	0,24 zł		0,29 zł					28,70 zł	20,27 zł	77,27 zł	4,40 zł			2,50 zł	0,73 zł	0,03 zł	5,35 zł
11	114 Modzelewskiego 6	1,77 zł		2,57 zł	0,24 zł		0,17 zł					36,40 zł	19,81 zł	77,72 zł	5,26 zł			2,50 zł	0,75 zł	0,03 zł	5,26 zł
12	115 Modzelewskiego 12	1,83 zł		2,53 zł	0,24 zł	1,65 zł dol. lok. 50	0,18 zł					35,36 zł	19,53 zł	77,27 zł	3,86 zł			2,86 zł	0,82 zł	0,03 zł	5,36 zł
13	121 Rzymowskiego 19	1,92 zł		2,39 zł	0,16 zł		0,55 zł		26,31 zł			41,75 zł	22,95 zł	91,63 zł	4,31 zł			2,50 zł	0,77 zł	0,03 zł	5,63 zł
14	201 Skaryszewska 4	1,81 zł		1,23 zł	0,12 zł		0,45 zł		1,44 zł			30,66 zł	23,60 zł	87,08 zł	4,78 zł			2,50 zł	0,83 zł	0,03 zł	4,32 zł
15	202 Taragona 4 ***	1,83 zł		1,25 zł	0,13 zł	0,5 zł dol. lok 46	0,09 zł	1,08 zł	2,04 zł			23,80 zł	18,01 zł	67,44 zł	4,78 zł			2,50 zł	0,83 zł	0,03 zł	4,00 zł
16	203 Taragona 2	1,78 zł		1,23 zł	0,15 zł		0,33 zł	4,89 zł	5,29 zł			32,83 zł	16,51 zł	66,72 zł	4,78 zł			2,50 zł	1,38 zł	0,03 zł	4,72 zł
17	204 Lubieška 21	1,78 zł		1,25 zł	0,15 zł		0,47 zł	4,61 zł	13,95 zł			32,79 zł	20,75 zł	80,37 zł	4,54 zł			2,50 zł	1,07 zł	0,03 zł	4,57 zł
18	205 Zarnowskiego 49	1,77 zł		1,15 zł	0,14 zł		0,26 zł	5,08 zł	1,55 zł			28,88 zł	15,97 zł	61,79 zł	3,49 zł			2,50 zł	0,75 zł	0,03 zł	3,93 zł
19	206 Lubieška 17	1,84 zł		0,97 zł	0,14 zł		0,30 zł	4,87 zł	4,41 zł			31,23 zł	19,31 zł	73,28 zł	4,23 zł			2,50 zł	1,38 zł	0,03 zł	4,49 zł
20	207 Zarnowskiego 45	0,75 zł		1,52 zł	0,15 zł		0,31 zł	- zł	- zł			45,92 zł	33,93 zł	119,50 zł	4,93 zł			2,50 zł	1,41 zł	0,03 zł	3,99 zł
21	209 Zarnowskiego 45A	1,82 zł		1,78 zł	0,11 zł		- zł	4,98 zł	- zł			58,80 zł	22,06 zł	81,52 zł	4,93 zł			2,50 zł	1,16 zł	0,03 zł	4,78 zł
22	210 Zarnowskiego 47	1,79 zł		1,67 zł	0,17 zł		0,05 zł	4,32 zł	- zł			49,70 zł	25,56 zł	93,52 zł	4,93 zł			2,50 zł	1,00 zł	0,03 zł	4,51 zł
23	211 Zarnowskiego 47A	1,80 zł		1,29 zł	0,14 zł		0,51 zł	5,00 zł	5,28 zł			32,29 zł	18,45 zł	68,79 zł	4,93 zł			2,00 zł	0,36 zł	0,03 zł	3,98 zł
24	208 Lubieška 5/7	1,88 zł		1,62 zł	0,17 zł		0,45 zł	4,65 zł	- zł			37,30 zł	20,73 zł	77,16 zł	3,90 zł			2,00 zł	0,27 zł	0,03 zł	4,02 zł
25	212 Zarnowskiego 51A	1,79 zł		1,25 zł	0,15 zł		0,11 zł	5,03 zł	0,61 zł			29,15 zł	16,27 zł	61,22 zł	3,90 zł			1,80 zł	0,86 zł	0,03 zł	4,01 zł
26	213 Zarnowskiego 53	1,83 zł		1,62 zł	0,15 zł		- zł	4,89 zł	- zł			34,88 zł	21,46 zł	80,42 zł	3,90 zł			2,50 zł	0,67 zł	0,03 zł	4,12 zł
27	401 Lipowa 38	1,36 zł		4,99 zł	0,17 zł		0,25 zł	- zł	- zł			66,93 zł	- zł	40,42 zł	6,92 zł			4,20 zł	0,15 zł	0,03 zł	6,75 zł
28	402 Ceglana 15	1,79 zł		3,04 zł	0,12 zł		0,33 zł	- zł	- zł			32,29 zł	14,64 zł	40,78 zł	5,48 zł			4,02 zł	1,32 zł	0,03 zł	6,00 zł
29	501 Bitwy Warszawskiej 1920 r. 18	1,87 zł		1,29 zł	0,13 zł		0,49 zł	5,72 zł	5,72 zł			39,17 zł	21,05 zł	77,65 zł	3,56 zł			2,87 zł	0,57 zł	0,03 zł	4,22 zł
30	605 Komorška 11/15	1,90 zł		1,25 zł	0,11 zł		0,87 zł	2,40 zł	2,40 zł			38,42 zł	24,66 zł	90,73 zł	2,80 zł			1,50 zł	0,66 zł	0,03 zł	4,68 zł
31	606 Aleja Słanów Złenoczonych 72	1,53 zł		1,45 zł	0,11 zł		0,77 zł	- zł	- zł			36,98 zł	26,36 zł	94,19 zł	2,38 zł			2,20 zł	0,39 zł	0,03 zł	4,14 zł
32	801 Strylskich 19 **	1,61 zł		0,62 zł	0,12 zł		0,72 zł	- zł	3,20 zł			37,76 zł	24,97 zł	89,37 zł	1,99 zł			2,50 zł	- zł	0,03 zł	3,85 zł
33	701 Pileckiego 108	1,91 zł		0,80 zł	0,10 zł		0,67 zł	- zł	- zł			37,40 zł	27,17 zł	78,20 zł	2,47 zł			2,50 zł	0,76 zł	0,03 zł	4,36 zł
34	702 Pileckiego 106	1,42 zł		0,80 zł	0,13 zł		0,41 zł	- zł	- zł			42,05 zł	31,30 zł	90,50 zł	2,52 zł			2,50 zł	0,91 zł	0,03 zł	4,21 zł
35	703 Pileckiego 104	1,45 zł		0,80 zł	0,15 zł		0,42 zł	- zł	- zł			45,91 zł	32,38 zł	93,42 zł	1,99 zł			2,50 zł	0,78 zł	0,03 zł	4,37 zł

* za pierwszy pojazd 100,00 zł za kolejne 120,00 zł

*** Opłata wieczyste użytkownikowi/opłata przekształceniowa dotyczy lokalu nr 46 Oldziejewski

***** Opłata wieczyste użytkowanie/ opłata przekształceniowa dotyczy lokalu nr 46 Oldziejewski**

***** Opłata wieczyste / opłata przekształceniowa dotyczy lokalu nr 50 Brudnik

Marcin Gałazka

SYNDY

Główny Kierownik
M. K.
Agnieszka Piłarska

Dyrektor Operacyjny
J. Z.
Jakub Zółowski

Lokale użytkowe

Stawki opłat od 2025 w kwotach netto

Załącznik nr 2

Lp.	Nazwa stawki	Eksplo. Bieżąca od 09.2025	Eksplo. Sprzętami od 09.2025	Podatek od nieruchomości od 06.2025	Wiecz. użytk. teren u od 06.2025	Energia elektr. od 06.2025	Dźwig (Wind) od 09.2025	Podgrzew wody od 06.2025	Centralne ogrzewanie od 06.2025	Dozór budynku od 09.2025	Dozór budynku od 09.2025	Fundusz remont. od 09.2025	Konserw. akcja od 09.2025	Eksplo. pow. dodatk., schowki od 09.2025
	stawka podatku VAT	23%	23%	23%	23%	23%	8%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%
	rok / miesiące	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
	Powierzchnia / osoby / lokal	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	m ²	lokal	m ²	m ²	m ²	m ²
1	101 Piękna 16B	1,78 zł	1,34 zł	3,24 zł	0,41 zł	0,25 zł		34,41 zł	8,19 zł			4,04 zł	0,45 zł	3,82 zł
2	102 Wybrzeże Kościuszkowskie 21	1,09 zł	1,71 zł	6,21 zł	1,46 zł	0,18 zł		36,37 zł	6,76 zł			2,50 zł	0,63 zł	3,61 zł
3	123 Wybrzeże Kościuszkowskie 21A	1,84 zł	1,73 zł	3,33 zł	0,94 zł	0,18 zł		36,37 zł	8,08 zł			5,00 zł	2,40 zł	6,15 zł
4	105 Salezego 6	1,82 zł	1,74 zł	3,73 zł	0,94 zł	0,35 zł		36,37 zł	7,74 zł			2,62 zł	1,19 zł	5,10 zł
5	103 Ziota 81	1,88 zł	1,46 zł	4,62 zł	2,64 zł	0,44 zł		36,37 zł	12,58 zł			3,52 zł	0,69 zł	4,47 zł
6	106 Rzymowskiego 33	1,69 zł	1,80 zł	3,55 zł	2,33 zł	0,20 zł		36,37 zł	14,77 zł			2,50 zł	0,43 zł	4,12 zł
7	108 Jadziwągów 1	- zł												- zł
8	109 Jadziwągów 3	1,35 zł	1,47 zł	5,50 zł	2,33 zł	0,14 zł		36,37 zł	12,39 zł			2,50 zł	0,98 zł	3,94 zł
9	107 Narbutta 4	1,86 zł	2,36 zł	3,34 zł	1,12 zł	0,29 zł		36,37 zł	11,51 zł			2,50 zł	1,34 zł	5,85 zł
10	112 Modzelewskiego 8	1,86 zł	2,56 zł	- zł	0,98 zł	0,14 zł		36,37 zł	12,73 zł			2,51 zł	0,95 zł	5,51 zł
11	113 Modzelewskiego 10													- zł
12	114 Modzelewskiego 6	1,77 zł	2,57 zł	4,12 zł	0,98 zł	0,17 zł		36,37 zł	14,16 zł			2,50 zł	0,75 zł	5,26 zł
13	115 Modzelewskiego 12	1,83 zł												1,83 zł
14	121 Rzymowskiego 19	1,92 zł	2,39 zł	3,46 zł	0,75 zł	0,55 zł		36,37 zł	9,61 zł			2,50 zł	0,77 zł	5,63 zł
15	201 Skaryszewska 4													- zł
16	202 Targowa 4	1,83 zł	1,25 zł			0,09 zł		36,37 zł	10,49 zł	21,50 zł		2,50 zł	0,83 zł	4,00 zł
17	203 Targowa 2	1,78 zł	1,23 zł	3,63 zł	0,54 zł	0,33 zł		36,37 zł	10,49 zł	21,50 zł		2,50 zł	1,38 zł	4,72 zł
18	204 Lubelska 21													- zł
19	205 Zamoyckiego 49 **	1,77 zł	1,15 zł	3,69 zł	0,54 zł	0,26 zł		36,37 zł	7,72 zł	21,50 zł		3,00 zł	0,75 zł	3,93 zł
20	206 Lubelska 17													- zł
21	207 Zamoyckiego 45													- zł
22	209 Zamoyckiego 45A	1,82 zł	1,78 zł	3,73 zł	0,54 zł	- zł		36,37 zł	10,89 zł	21,50 zł		2,20 zł	1,16 zł	4,76 zł
23	210 Zamoyckiego 47	1,79 zł	1,67 zł	3,73 zł	0,54 zł	0,05 zł		36,37 zł	10,89 zł	21,50 zł		2,50 zł	1,00 zł	4,51 zł
24	211 Zamoyckiego 47A	1,80 zł	1,29 zł	3,74 zł	0,54 zł	0,51 zł		36,37 zł	10,89 zł	21,50 zł		2,00 zł	0,38 zł	3,98 zł
25	208 Lubelska 5/7	1,68 zł	1,62 zł			0,45 zł		36,37 zł	8,62 zł	21,50 zł		2,00 zł	0,27 zł	4,02 zł
26	212 Zamoyckiego 51A	1,79 zł	1,25 zł	3,73 zł	0,54 zł	0,11 zł		36,37 zł	8,62 zł	21,50 zł		1,80 zł	0,86 zł	4,01 zł
27	213 Zamoyckiego 53	1,83 zł	1,62 zł			- zł		36,37 zł	8,62 zł	21,50 zł		2,20 zł	0,67 zł	4,12 zł
28	401 Lipowa 38													- zł
29	402 Cegielniana 15													- zł
30	501 Bitwy Warszawskiej 1920 r. 18	1,87 zł	1,29 zł	3,92 zł	0,95 zł	0,49 zł		36,37 zł	6,10 zł	217,59 zł		2,87 zł	0,57 zł	4,22 zł
31	605 Komorska 11/15	1,90 zł	1,25 zł	3,22 zł	0,38 zł	0,87 zł		36,37 zł	6,19 zł			1,50 zł	0,66 zł	4,68 zł
32	606 Aleja Starów Zjednoczonych 72													- zł
33	Lokale użytkowe	1,53 zł	1,45 zł	3,27 zł	0,14 zł	3,37 zł		36,37 zł	5,72 zł			2,46 zł	0,39 zł	6,74 zł
34	Lokale użytkowe Galeria	1,53 zł	1,45 zł	3,27 zł	0,14 zł	7,30 zł		36,37 zł	5,72 zł		2,46 zł	2,20 zł	0,39 zł	10,67 zł
35	801 Stuyenskich 19 *	1,61 zł	0,62 zł	3,33 zł	0,29 zł	0,72 zł		35,86 zł	5,13 zł	81,79 zł		2,50 zł	- zł	2,95 zł
36	701 Pileckiego 108													- zł
37	702 Pileckiego 106	1,42 zł	1,47 zł	3,33 zł	0,13 zł	0,41 zł		33,15 zł	6,04 zł	70,99 zł		2,50 zł	0,91 zł	4,21 zł
38	703 Pileckiego 104	1,45 zł	1,67 zł	3,06 zł	0,13 zł	0,42 zł		33,15 zł	4,77 zł	70,99 zł		2,50 zł	0,78 zł	4,32 zł

* dla wszystkich lokali użytkowych wliczycie użytkowanie w wysokości 0,06 zł/m², za służebność gruntu

** dotyczy lokali użytkowych, które mają wejście od strony podwórza

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Agnieszka PilarzkaDyrektor Operacyjny
Arkadiusz ZółtowskiMarcin Gałązka
SYNDYK

Garaże i miejsca postojowe

Stawki opłat od 2025 w kwotach netto

Załącznik nr 2

Lp.	Nazwa stawki	Eksp. Bieżąca od 09.2025	Eksp. Sprzątanie od 09.2025	Podatek od nieruchomości od 06.2025	Wiecz. użytk. ter. emu od 06.2025	Energia elektr. od 06.2025	Energia elektryczna garaż - ryczałt 09.2025	Dźwig (Wind) 09.2025	Ciepło od 06.2025	Dozór budynku od 09.2025	Fundusz remont. od 09.2025	Konserwacja od 09.2025	Parking os. go od 09.2025
	stawka podatku VAT	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%
	rok / miesiące	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
	Powierzchnia / osoby / lokal	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		m2	m ²	garaż/m. post.	m ²	m ²	szt.
1	101 Piękna 16B	1,78 zł	1,34 zł			0,25 zł			0,73 zł		4,04 zł	0,45 zł	
2	102 Wybrzeże Kościuszkowskie 21												
3	105 Sałazego 6 **	1,82 zł	1,74 zł	0,24 zł	1,88 zł	0,35 zł			0,79 zł		2,62 zł	1,19 zł	
4	103 Ziola 81	1,88 zł	1,46 zł	1,16 zł		0,44 zł			1,14 zł		3,52 zł	0,69 zł	
5	106 Rzymowskiego 33												
6	108 Jachymów 1												
7	109 Jachymów 3												
8	107 Narbuta 4												
9	112 Modzelewskiego 8												61,60 zł
10	113 Modzelewskiego 10												61,60 zł
11	114 Modzelewskiego 6												61,60 zł
12	115 Modzelewskiego 12												61,60 zł
13	121 Rzymowskiego 19	1,92 zł	2,39 zł	0,28 zł		0,55 zł			0,86 zł		2,50 zł	0,77 zł	
14	124 Wyścigowa 16	1,89 zł	2,32 zł	1,23 zł		- zł	0,16 zł				2,00 zł	2,67 zł	
15	125 Wyścigowa 16A, B, C	1,95 zł	2,34 zł	1,12 zł		- zł	0,16 zł				2,63 zł	1,91 zł	
16	201 Skaryszewska 4												
17	202 Targowa 4												
18	203 Targowa 2												
19	204 Lubelska 21												
20	205 Zamoyńskiego 49												
21	206 Lubelska 17	1,84 zł	0,97 zł	0,10 zł		0,30 zł			1,27 zł	6,26 zł	2,50 zł	1,38 zł	
22	207 Zamoyńskiego 45												
23	209 Zamoyńskiego 45A												
24	210 Zamoyńskiego 47												
25	211 Zamoyńskiego 47A	1,80 zł	1,29 zł	0,26 zł		0,51 zł			1,48 zł	6,26 zł	2,00 zł	0,38 zł	
26	208 Lubelska 517	1,68 zł	1,62 zł	0,14 zł		0,45 zł			1,17 zł	6,26 zł	2,00 zł	0,27 zł	
27	212 Zamoyńskiego 51A	1,79 zł	1,25 zł	0,16 zł		0,11 zł			1,17 zł	6,26 zł	1,80 zł	0,66 zł	
28	213 Zamoyńskiego 53												
29	401 Lipowa 38												
30	402 Cegielniana 15												
31	501 Biliwy Warszawskiej 1920 r. 1B	1,87 zł	1,29 zł	1,70 zł	0,20 zł	0,49 zł			1,07 zł	41,98 zł	2,87 zł	0,57 zł	
32	GARAŻE-MEDHOUSE - lok. uz.	1,87 zł	1,29 zł	8,17 zł	2,32 zł	0,49 zł			1,07 zł	41,98 zł	2,87 zł	0,57 zł	
33	605 Komorska 11/15	1,90 zł	1,25 zł	0,47 zł		0,87 zł			0,84 zł		1,50 zł	0,66 zł	
34	606 Aleja Stanów Zjednoczonych 72	1,53 zł	1,45 zł	0,46 zł		0,65 zł			0,48 zł	51,98 zł	2,20 zł	0,39 zł	
35	606 Aleja Stanów Zjednoczonych 72***	1,53 zł	1,45 zł	11,07 zł	0,49 zł	0,65 zł			0,48 zł	51,98 zł	2,20 zł	0,39 zł	
36	801 Stryjskich 19 *	1,61 zł	0,62 zł	0,47 zł	0,19 zł	0,72 zł			0,40 zł	22,82 zł	2,50 zł	- zł	
37	701 Pileckiego 108	1,91 zł	1,52 zł	0,23 zł	0,06 zł	0,67 zł				20,21 zł	2,50 zł	0,76 zł	
38	702 Pileckiego 106	1,42 zł	1,47 zł	0,23 zł	0,06 zł	0,41 zł				20,21 zł	2,50 zł	0,91 zł	
39	703 Pileckiego 104	1,45 zł	1,67 zł	0,27 zł	0,08 zł	0,42 zł				20,21 zł	2,50 zł	0,78 zł	

* dla wszystkich miejsc postojowych wyciszenie użytkownik w wysokości 0,19 zł/m² za służebność gruntu

** opłata wieczyste użytkowanie / opłata przekształceniowa dotyczy garażu należącego do Wiesława Gebiera

*** podatek od nieruchomości i wyciszenie użytkownik od następujących m postojowych nr. 339,340,361,362,363,366,367,368,369,370,371,372,381,382,384,385,412,24,25,261,262,263

Marcin Gałązka

Dyrektor

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Agnieszka Piłarska

Jakub Zółtowski

SYNDYK

[illegible]

[illegible]

Lp.	Nazwa inwestycji	Plan wydatków na dzień 01.01.2025 r.	Wydatki budżetowe w 2025 r. (t)				Uwagi dotyczące wydatków w 2025 r.	Wydatki rzeczowe i finansowe planowanych robót										postępowanie		razem wydatki	Przebieg na dzień 31.12.2025 r.	Wydatki planowane na dzień 31.12.2025 r.	Wydatki
			dot. 01	dot. 03	dot. 09	razem		roboty budowlane	inwest. budowl.	inwest. budowl. C.D.	inwest. budowl. C.D. / C.V.	inwest. budowl. C.D.	inwest. budowl. C.D.	inwest. budowl. C.D.	inwest. budowl. C.D.	inwest. budowl. C.D.	inwest. budowl. C.D.	inwest. budowl. C.D.	inwest. budowl. C.D.				
20	Inwestycja 10	40 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)												1 891 711,60	129 808,66	658 012,00	400 000,00
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
21	Inwestycja 11	40 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)												1 891 711,60	129 808,66	658 012,00	400 000,00
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
22	Inwestycja 12	40 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)												1 891 711,60	129 808,66	658 012,00	400 000,00
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
23	Inwestycja 13	40 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)												1 891 711,60	129 808,66	658 012,00	400 000,00
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
24	Inwestycja 14	40 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)												1 891 711,60	129 808,66	658 012,00	400 000,00
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
25	Inwestycja 15	40 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00		roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)												1 891 711,60	129 808,66	658 012,00	400 000,00
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															
								roboty budowlane (budowa obiektu, w tym: budowa obiektu)															

[Handwritten signature and initials]

[Handwritten signature]

[illegible]

SYNDYK



