



Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyka”

Osiedle „Sadyba”

02-942 Warszawa, ul. Konstancińska 3, www.msmergetyka.pl

e-mail: sekretariat.sadyba@msmergetyka.pl



ADMINISTRACJA OSIEDLA SADYBA

PRZYSZŁOŚĆ PAWILONÓW HANDLOWYCH W OSIEDLU „SADYBA”

**Podjęcie na piśmie Uchwały Zebrania Osiedlowego
Głosowanie w dniu 12 lipca 2022 r.**

w godz. od 16.00 – do 20.00

Sieć Badawcza Łukasiewicz – COBRO

Instytut Badawczy Opakowań

ul. Konstancińska 11

02-942 Warszawa

Uchwała nr 1/2022

Zebrania Osiedlowego Członków MSM „Energetyka”

zamieszkałych na terenie Osiedla „Sadyba”

podjęta w dniu 12 lipca 2022 roku

- w sprawie: wyrażenia zgody na rozpoczęcie działań inwestycyjnych na działkach: nr 14/42 z obrębu 146505_8.0516 opisanej w KW WA2M/00399549/4, nr 8/40 z obrębu 146505_8.0509 opisanej w KW WA2M/00397546/9, nr 13 z obrębu 146505_8.0509 o powierzchni 111m² opisanej w KW WA2M/00065735/5, nr 14/11 z obrębu 146505_8.0516 opisanej w KW WA2M/00399534/6.

Na podstawie § 92 ust. 1 pkt 3 w zw. z § 4 ust. 4 w zw. z § 4 ust. 3 pkt 3 Statutu MSM „Energetyka”, realizując Uchwałę nr 13/2020 Walnego Zgromadzenia Członków MSM „Energetyka” z dnia 4 września 2021 r. w sprawie kierunków rozwoju Spółdzielni na lata 2021-2030 oraz uwzględniając ocenę techniczną i ekonomiczną dalszego użytkowania obiektów budowlanych przy ul. Jana III Sobieskiego 70B, przy ul. Jana III Sobieskiego 74/78 i przy ul. Konstancińskiej 3, Zebranie Osiedlowe uchwała:

§ 1

Zebranie Osiedlowe wyraża zgodę na realizację inwestycji na działkach będących w użytkowaniu wieczystym MSM „Energetyka”:

- nr 14/42 z obrębu 146505_8.0516 o powierzchni 2.306,00 m² opisanej w KW WA2M/00399549/4,
- nr 8/40 z obrębu 146505_8.0509 o powierzchni 4.718,00 m² opisanej w KW WA2M/00397546/9,
- nr 13 z obrębu 146505_8.0509 o powierzchni 111m² opisanej w KW WA2M/00065735/5,
- nr 14/11 z obrębu 146505_8.0516 o powierzchni 4327,00 m² opisanej w KW WA2M/00399534/6.

§ 2

Zebranie Osiedlowe wyraża zgodę na realizację inwestycji polegającej na wybudowaniu na działkach nr 14/42, nr 8/40 i nr 13 budynków mieszkalnych z usługami i garażami podziemnymi oraz na działce nr 14/11 pawilonu usługowo-biurowego z garażami podziemnymi. Ciągi pieszo-jezdne na działkach sąsiednich zostaną poddane modernizacji w ramach inwestycji. Nowobudowane budynki muszą spełniać wymogi Uchwały nr LXVIII/1817/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 października 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej - część pierwsza (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 r., poz. 12259) oraz uwzględniać uwagi członków zamieszkałych w osiedlu „Sadyba” w zakresie:

- stworzenia dodatkowych miejsc postojowych dla członków Spółdzielni,
- zapewnienia prowadzenia w lokalu użytkowym będącym własnością Spółdzielni działalności sprzyjającej mieszkańcom osiedla,
- zaprojektowania nowych obiektów tak, aby ograniczyć zaciemnienie budynków.



§ 3

Inwestycje, o których mowa w § 2 uchwały będą realizowane w systemie deweloperskim z przeznaczeniem do sprzedaży na warunkach komercyjnych, w celu odbudowy majątku Spółdzielni w postaci lokali użytkowych na terenie Osiedla „Sadyba”. Zysk uzyskany z realizacji ww. inwestycji zostanie w pierwszej kolejności wykorzystany do sfinansowania odtworzenia i budowy lokali użytkowych i garaży, o których mowa powyżej i które będą stanowić własność Spółdzielni, a ewentualna nadwyżka zostanie przeznaczona do podziału na obowiązujących w Spółdzielni zasadach.

§ 4

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sekretarz Komisji Skrutacyjnej

Przewodniczący Komisji Skrutacyjnej

UZASADNIENIE

Na podstawie przeprowadzonych przez Spółdzielnię analiz technicznych i ekonomicznych dla pawilonów handlowych będących w zasobach Osiedla „Sadyba” jednoznacznie wynika, że dalsze eksploataowanie i utrzymywanie, czy też kompleksowy remont pawilonów jest nieopłacalny, a wręcz szkodliwy dla mieszkańców Osiedla „Sadyba” ze względu na dodatkowe i wysokie obciążenie kosztami remontów mieszkańców Osiedla „Sadyba”.

Jedyną alternatywą jest podjęcie zadania inwestycyjnego, którego realizacja sfinansuje odbudowę majątku Spółdzielni bez obciążania kosztami mieszkańców Osiedla „Sadyba”, będzie natomiast generować w przyszłości zyski z lokali użytkowych będących własnością Członków Spółdzielni i zapewni dodatkowe miejsca parkingowe dla mieszkańców.

Szczegółowe informacje zawarte są w załączniku nr 1 do uzasadnienia uchwały.

RADCA PRAWNY
MARIAN NAREK

PRZYSZŁOŚĆ PAWILONÓW HANDLOWYCH NA OSIEDLU „SADYBA”

SZANOWNI PAŃSTWO, CZŁONKOWIE MSM „ENERGETYKA” OSIEDLA „SADYBA”

Zbliża się nieuchronnie planowy okres trwałości pawilonów – do 50 lat. Pawilony zostały oddane do użytku kolejno w latach: przy ul. Sobieskiego 70 B – w 1972r., przy ul. Konstancińskiej 3 i przy ul. Powsińskiej 25 – w 1977r., przy ul. Sobieskiego 74/78 w 1978r. Okres użytkowania zwykle jest krótszy, niż planowa trwałość budynku, może być on przedłużony o 10 do 15 lat wykonaniem remontu, którego zakres, w zależności od stopnia zużycia budynku, określany jest przez ekspertyzę techniczno-ekonomiczną.

Budowa pawilonów została sfinansowana ze środków Spółdzielni, a budynki przekazane w administrowanie Administracji Osiedla. Dlatego też decyzja o podziale zysków jest podejmowana corocznie Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków. Zwyczajowo środki te są przyznawane do budżetu osiedla, na którego terenie posadowiono pawilony. W Osiedlu „Sadyba” środki te przeznaczano na dofinansowanie działalności Ośrodka Edukacji Kulturalnej, na prace ogólnosiedlowe oraz na dofinansowanie funduszy remontowych budynków lub uzupełnienie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Dotychczasowa gospodarka pawilonami była ukierunkowana na maksymalizację zysków poprzez minimalizację wydatków na ich utrzymanie - drobne remonty i konserwacje były finansowane z bieżących wpływów, zaś najemcy w większości wykonywali remonty wewnątrz lokali

Zły stan techniczny pawilonów, zwłaszcza wolnostojących, także i na terenie innych osiedli, zainicjował Uchwałą nr 14 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 19.06.2010r. zobowiązującą Osiedla do dokonania oceny stanu technicznego pawilonów i podjęcia stosownych działań – remontów lub wyburzenia i postawienia nowych budynków. Przegląd taki został wykonany w 2012r., wykazując nie tylko duży stopień zużycia pawilonów, ale także ze względu na upływ lat brak spełnienia współczesnych standardów użytkowych, funkcjonalnych, technicznych i estetycznych, których remont bez gruntownej modernizacji i przebudowy nie zapewni. W 2013 r. został przyjęty Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla Sadyby, który dla istniejącej zabudowy nie dopuszcza możliwości przebudowy lub rozbudowy istniejących budowli, lecz jedynie bieżące remonty do czasu ich wyburzenia i posadowienia obiektów o parametrach i przeznaczeniu zgodnych z wymienionym planem. Dodatkowo, analiza kosztów remontu i okres spłaty kosztów doprowadziły do wniosku Rady Osiedla, że racjonalnym i ekonomicznie uzasadnionym działaniem będzie wyburzenie istniejących pawilonów i zbudowanie na ich miejsce budynków mieszkalnych z częścią usługową, zgodnie z obowiązującym planem. Dotyczy to lokalizacji pawilonów przy ul. Sobieskiego 70B i Sobieskiego 74/78. Na działce przy ul. Konstancińskiej 3 plan przewiduje wyłącznie budowę lokali użytkowych do działalności biurowej, usługowej i handlowej.

Dlatego też w 2013r. Rada Osiedla przyjęła wniosek o inwestycyjnym kierunku działań, jednak Zebranie Osiedlowe w 2014r. usunęło z porządku obrad dyskusję nad losami pawilonów na wymienionych trzech działkach. Na Zebraniu Osiedlowym 25 kwietnia 2015r. przyjęto wniosek w głównej części, że ***„Wszystkie pawilony usługowo-handlowe powinny w najbliższych latach zostać kolejno wyremontowane lub przebudowane i zmodernizowane, a dobro okolicznych spółdzielców wymaga zachowania dotychczasowego charakteru prowadzonej w nich działalności.”*** W dalszej części wniosek określa parametry rozbudowy pawilonów wyraźnie sprzeczne z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

W 2016r. zostały opracowane *Oceny stanu technicznego* (kwiecień/maj), *Operaty szacunkowe* (28.10) dla trzech pawilonów, wykonane przez rzeczoznawców majątkowych, w których dokonano analizy

opłacalności remontu lub budowy nowych obiektów, wskazując na korzyści wynikające z przyjęcia kierunku inwestycyjnego. W konsekwencji ówczesny Zarząd MSM „Energetyka” zlecił w 2017r. firmie APAR-PROJEKT wykonanie *Projektów koncepcyjnych architektury* (30.01.2018), a następnie *Studium wykonalności inwestycji*. Dział Inwestycji MSM „Energetyka” na podstawie tych dokumentów opracował „*Analizę ekonomiczną własną budowy budynku wg koncepcji architektonicznej APAR-PROJEKT*” na działkach Sobieskiego 70B i Sobieskiego 74/78, uznając te obiekty jako najbardziej wymagające szybkiej realizacji.

DLACZEGO INWESTYCJE A NIE REMONTY

Wymienione opracowania, uzupełniane sukcesywnie analizami Administracji Osiedla, jak też i powoływanych Zespołów Rady Osiedla wskazały jednoznacznie, że przestarzałe fizycznie, funkcjonalnie i pod względem estetyki pawilony nie spełniają oczekiwań potencjalnych najemców lokali, a powstanie nowoczesnych lokali handlowych i usługowych w najbliższym sąsiedztwie uczyniło pawilony mało atrakcyjne i dla interesantów. Stąd też coraz częściej pojawiają się trudności ze znalezieniem najemców i przedłużające się pustostany – w rezultacie zysk netto do podziału maleje. Efektywność uzyskiwana zysku z pawilonów przy ul. Sobieskiego 70B, Sobieskiego 74/78, Konstancińska 3 w ostatnich 4 latach systematycznie malała:

Tabela 1: Zestawienie zysku netto z pawilonów w latach 2018-2021

Rok bilansowy	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.
Zysk netto [zł]	531 456,60	499 627,63	381 552,57	440 081,10
Zysk netto z m ² /rok	167,60	157,56	120,33	138,78
Koszty [zł]	588 875,20	524 292,48	540 654,69	568 882,37

W okresie od 2016r. nastąpił znaczny wzrost kosztów pracy jak i cen materiałów budowlanych (wg wycień A.O. koszt remontów wzrósł o 37%) i utrzymuje się wysoka inflacja. Dlatego urealniony na dzień dzisiejszy koszt remontów w przyszłości będzie jeszcze wyższy, a ceny wynajmu lokali wobec licznych bankructw najemców i pojawienia się wolnych lokali nie będą wzrastać równie szybko.

Tabela 2: Koszty remontu pawilonów (wg wycień na dzień 01.12.2021r.)

Pawilon	Konstancińska 3	Sobieskiego 70B	Sobieskiego 74/78
Koszt remontu [zł]	17 640 000,00	2 100 000,00	15 475 000,00

Koszt remontów obciąża Mieszkańców, lecz sposób tego obciążenia może być zróżnicowany, w zależności od sposobu pozyskania funduszu i jego spłaty przez Mieszkańców. Mogą to być nast. warianty:

1. Wpłaty mieszkańców na fundusz remontowy w wysokości proporcjonalnej do powierzchni zajmowanego lokalu gromadzone np. w przeciągu roku (podane dalej wycięnia wysokości miesięcznych wpłat dla typowych wielkości lokali dotyczą tego wariantu),
2. Pożyczka z CFR-u spłacana przez Mieszkańców przez określony przez Radę Nadzorczą okres. W tym okresie zyski z pawilonów będą, jak dotychczas, rozdzielane na budynki na uzupełnienie funduszu remontowego lub kosztów gospodarki mieszkaniowej,
3. Pożyczka z CFR-u spłacana z zysków z wynajmu lokali w pawilonach, ewentualnie uzupełnianymi wpłatami Mieszkańców – w tym okresie nie będzie więc podziału zysków i miesięczne opłaty za lokal ulegną stosownemu zwiększeniu.

Tak więc, w każdym z wymienionych przypadków Mieszkańcy pokrywają pełny koszt remontów, łącznie z kosztami uzyskania pożyczki (kompensacja inflacji przy pożyczce z CFR-u). Dodatkowe straty to brak zysków z wynajmu lokali w okresie trwania remontu.

Obciążenia miesięczne przy gromadzeniu funduszy na remont w przeciągu jednego roku, w zależności od typowych mieszkań w budynkach Osiedla przedstawia tabela „Skutki finansowe dla mieszkańców Osiedla „Sadyba” w przypadku przeprowadzenia remontów pawilonów – w skali 1 roku”.

Należy pamiętać, że wszelkie wydatki remontowe pawilonów obciążają bezpośrednio dochody uzyskiwane z pawilonów. Środki na remont mogą pochodzić np. z pożyczki z CFR-u, ale przy samospłacie pożyczki z zysków pawilonu członkowie Spółdzielni będą pozbawieni części środków płynących na fundusze remontowe budynków lub dopłaty do gospodarki zasobami mieszkaniowymi i w rezultacie odczują tę sytuację w postaci zwiększenia opłat miesięcznych za lokal.

INFORMACJA DOTYCZĄCA OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO
ORAZ
PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIAMI ZABUDOWANYMI
PAWILONAMI UŻYTKOWYMI BĘDĄCYMI W ZASOBACH OSIEDLA „SADYBA”

Należy zaznaczyć, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za nieruchomości – Pawilon Sobieskiego 70B, Sobieskiego 74/78, Konstancińska 3 – były ostatnio aktualizowane w 2006 roku. Organ ma obowiązek dostosować opłaty do aktualnej wartości nieruchomości. Należy zatem spodziewać się kolejnej ich aktualizacji. Obecnie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego są wnoszone od wartości nieruchomości ok. 900,00 zł/m². Warto wskazać, że opłaty zaktualizowane w ostatnich latach (wypowiedziane od 2017 roku) w innych lokalizacjach Spółdzielni na Osiedlu „Sadyba” są naliczane od zdecydowanie wyższych wartości – średnio ok. 3 000,00 zł/m² (na podstawie wycen z 2016 roku).

Zabudowa nieruchomości budynkiem przeznaczonym na cele mieszkalne z usługami (dotyczy to nieruchomości położonych przy ul. Jana III Sobieskiego 70B oraz przy ul. Jana III Sobieskiego 74/78) umożliwi przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W obecnym stanie prawnym po przekształceniu nie są już wnoszone inne opłaty a wyłącznie podatek od nieruchomości, którego wysokość również się zmieni bowiem zmniejszy się powierzchnia gruntów wykorzystywanych na cele działalności gospodarczej.

Zestawienie opłat z tytułu użytkowania wieczystego – symulacja przy założeniu wypowiedzenia wysokości opłaty na podstawie wartości rynkowej nieruchomości ok 4 000,00 zł/m² - oraz podatku od nieruchomości przedstawia tabela „Informacja dotycząca opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatku od nieruchomości związanych z nieruchomościami zabudowanymi pawilonami użytkowymi”.

Uwzględniając opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przy założeniu wypowiedzenia wysokości opłat na podstawie wartości rynkowej nieruchomości w wysokości około 4 000,00 zł/m² zestawienie zysku netto pawilonów w latach 2019 – 2022 kształtowało by się następująco:

Tabela 3: Zestawienie zysku netto z pawilonów w latach 2019-2022

Rok bilansowy	2019 r.	2020 r.	2021 r.	Symulacja 2022 r.
Zysk netto [zł]	499 627,63	381 552,57	440 081,10	- 83 801,14
Zysk netto z m ² /rok	157,56	120,33	138,78	- 26,43
Koszty [zł]	524 292,48	540 654,69	568 882,37	1 104 871,73

NOWA KONCEPCJA FINANSOWANIA INWESTYCJI

Wszystkie dotychczas rozpatrywane koncepcje finansowania remontów i zadań inwestycyjnych nawiązywały do dotychczasowej praktyki, gdy wszystkie fundusze Spółdzielni pochodziły z wpłat członków i zysków z działalności gospodarczej. Budynki były stawiane na działkach wolnych od zabudowy, gdzie nie było inwestycji przynoszących dochody. Rozważana obecnie sytuacja jest całkiem odmienna: działki są zabudowane, a obiekty przynoszą zysk i mają zatem wartość. Jest to sytuacja w Spółdzielni całkiem nowa wobec braku perspektyw na uzyskanie jakichkolwiek środków w obecnie praktykowanym systemie prowadzenia inwestycji (po cenie własnej dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni) można i trzeba skorzystać z możliwości, jakie dają zapisy Statutu Spółdzielni:

„§4 ust.3. Przedmiotem działalności Spółdzielni może być także:

3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

ust.4. Działania określone w ust.3 mogą być wykonywane za zgodą właściwego Zebrania Osiedlowego na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.”

Zapis ten daje więc możliwość działania Spółdzielni jak dewelopera i budowę lokali mieszkalnych nie tylko wyłącznie dla członków Spółdzielni lecz na wolny rynek i sprzedaż ich po cenach wolnorynkowych. Uzyskane w ten sposób środki posłużą restytucji lokali użytkowych na tych działkach zapewniając uzyskiwanie zysku z ich wynajmu bezpośrednio po rozpoczęciu użytkowania, a także powinny zapewnić fundusze na zbudowanie nowego, większego pawilonu na działce przy ul. Konstancińska 3, zapewniając zwiększenie dochodu netto na korzyść Członków Spółdzielni w Osiedlu Sadyba.

Wariant ten wymaga oczywiście dalszych analiz, jednak kluczowe jest tu podjęcie decyzji przez Zebranie Osiedlowe o takim właśnie kierunku działania. Odkładanie decyzji na forum Zebrania Osiedlowego to nie tylko perspektywa dalszego wzrostu kosztów i malenia zysków ale też i obawa, że Nadzór Budowlany może zakazać użytkowania pawilonów ze względu na ich zły stan techniczny zagrażający bezpieczeństwu. Wtedy jednak okres przygotowania nowej inwestycji będzie znacznie dłuższy i bardziej kosztowny. Obecnie okres rozbiórki i budowy jest szacowany na 18 – 20 miesięcy.

W każdym jednak przypadku nie obędzie się bez ponoszenia kosztów własnych: przez okres rozbiórki starych i budowę nowych obiektów nie będzie zysków do podziału. Będzie to jednak okres kilkukrotnie krótszy niż w przypadku wyboru innych sposobów rozwiązania problemu starzejących się pawilonów.

Należy również brać pod uwagę znaczący / drastyczny wzrost kosztów z tytułu użytkowania wieczystego przy założeniu wypowiedzenie wysokości opłat na podstawie wartości rynkowej nieruchomości, tj. ok 4 000,00 zł/m² - co stanowi ponad 4-krotny wzrost kosztów w stosunku obecnie ponoszonych – co spowodowałoby stratę a nie zysk.

Pełnomocnik Zarządu
MSM „Energetyka”
Kierownik Administracji
Osiedla „Sadyba”

Krzysztof Kuciński

Przewodniczący
Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej
Rady Osiedla „Sadyba”

Adam Przybylski

Przewodniczący
Rady Osiedla „Sadyba”

Stanisław Wojciech Jakubowski

Koszt remontu pawilonów na terenie Osiedla "Sadyba" (w zł.)		35 215 000,00		Średni koszt jednostkowy (zł/m ² m-c) w Osiedlu	12,29
L.p.	Budynek	Skutki finansowe dla mieszkańców Osiedla "Sadyba" w przypadku przeprowadzenia remontów pawilonów (w skali 1 roku) dla wybranych powierzchni lokali mieszkalnych (w m ²) miesięcznie w poszczególnych budynkach			
1	Bonifacego71	pow. m ²	27,10	37,80	48,20
		zł. m-c	333,17	464,72	592,57
2	Bonifacego73	pow. m ²	27,10	37,80	48,20
		zł. m-c	333,17	464,72	592,57
3	Bonifacego75	pow. m ²	27,10	37,80	48,20
		zł. m-c	333,17	464,72	592,57
4	Bonifacego77	pow. m ²	27,10	37,80	48,20
		zł. m-c	333,17	464,72	592,57
5	Bonifacego79	pow. m ²	38,50	55,60	63,10
		zł. m-c	473,32	683,55	775,76
6	Bonifacego83/85	pow. m ²	37,60	55,60	63,10
		zł. m-c	462,26	683,55	775,76
7	Bonifacego87	pow. m ²	46,60	56,10	63,10
		zł. m-c	572,90	689,70	775,76
8	Bonifacego89	pow. m ²	20,30	38,00	56,70
		zł. m-c	249,57	467,17	697,07
9	Konstancinska1	pow. m ²	20,30	38,00	56,70
		zł. m-c	249,57	467,17	697,07
10	Konstancińska3a	pow. m ²	27,50	89,30	155,30
		zł. m-c	338,09	1 097,86	1 909,27
11	Konstancinska5b	pow. m ²	27,10	38,10	48,20
		zł. m-c	333,17	468,40	592,57
12	Konstancinska7b	pow. m ²	27,10	38,10	48,20
		zł. m-c	333,17	468,40	592,57
13	Konstancinska9	pow. m ²	38,20	53,70	63,80
		zł. m-c	469,63	660,19	784,36
14	Konstancińska3b	pow. m ²	44,00	88,70	176,60
		zł. m-c	540,94	1 090,48	2 171,13
15	Sobieskiego62	pow. m ²	46,60	55,60	63,10
		zł. m-c	572,90	683,55	775,76
16	Sobieskiego64	pow. m ²	46,60	55,60	63,10
		zł. m-c	572,90	683,55	775,76
17	Sobieskiego72	pow. m ²	37,60	50,60	62,40
		zł. m-c	462,26	622,08	767,15
18	Sobieskiego72a	pow. m ²	27,10	38,10	48,20
		zł. m-c	333,17	468,40	592,57
19	Bonifacego74	pow. m ²	29,40	41,40	58,98
		zł. m-c	361,45	508,97	725,10
20	Powsinska15	pow. m ²	30,10	37,50	46,80
		zł. m-c	370,05	461,03	575,36
21	Solankowa4	pow. m ²	30,20	47,10	53,20
		zł. m-c	371,28	579,05	654,04
22	Solankowa6	pow. m ²	30,20	47,10	52,90
		zł. m-c	371,28	579,05	650,36
23	Jaszowiecka2	pow. m ²	35,60	61,50	72,30
		zł. m-c	437,67	756,08	888,86
24	Jaszowiecka10	pow. m ²	31,40	37,00	68,40
		zł. m-c	386,03	454,88	840,91
25	Jaszowiecka12	pow. m ²	30,90	36,60	37,30
		zł. m-c	379,89	449,96	458,57
26	Jaszowiecka14	pow. m ²	31,00	36,60	37,30
		zł. m-c	381,12	449,96	458,57

Koszt remontu pawilonów na terenie Osiedla "Sadyba" (w zł.)		35 215 000,00		Średni koszt jednostkowy (zł/m ² m-c) w Osiedlu		12,29	
L.p.	Budynek	Skutki finansowe dla mieszkańców Osiedla "Sadyba" w przypadku przeprowadzenia remontów pawilonów (w skali 1 roku) dla wybranych powierzchni lokali mieszkalnych (w m ²) miesięcznie w poszczególnych budynkach					
27	Korczyńska6	pow. m ²	31,90	36,00	37,30		
		zł. m-c	392,18	442,59	458,57		
28	Korczyńska6a	pow. m ²	35,60	64,62	72,30		
		zł. m-c	437,67	794,44	888,86		
29	Korczyńska8	pow. m ²	31,90	36,60	37,30		
		zł. m-c	392,18	449,96	458,57		
30	Korczyńska10	pow. m ²	31,00	36,60	37,30		
		zł. m-c	381,12	449,96	458,57		
31	Spalska1	pow. m ²	49,60	52,00	59,70		
		zł. m-c	609,79	639,29	733,96		
32	Sobieskiego60	pow. m ²	56,70	90,70	164,60		
		zł. m-c	697,07	1 115,07	2 023,60		
33	Jaszowiecka8	pow. m ²	23,10	84,50	109,00		
		zł. m-c	283,99	1 038,85	1 340,05		
34	Konstancinska5	pow. m ²	46,60	56,10	63,10		
		zł. m-c	572,90	689,70	775,76		
35	Konstancinska5a	pow. m ²	46,60	56,10	63,10		
		zł. m-c	572,90	689,70	775,76		
36	Konstancinska7	pow. m ²	47,30	56,50	63,90		
		zł. m-c	581,51	694,61	785,59		
37	Konstancinska7a	pow. m ²	47,30	56,50	63,90		
		zł. m-c	581,51	694,61	785,59		
38	Sobieskiego66	pow. m ²	46,60	55,60	63,10		
		zł. m-c	572,90	683,55	775,76		
39	Sobieskiego66a	pow. m ²	46,60	55,60	63,10		
		zł. m-c	572,90	683,55	775,76		
40	Sobieskiego70	pow. m ²	46,60	55,60	63,10		
		zł. m-c	572,90	683,55	775,76		
41	Sobieskiego70a	pow. m ²	46,60	55,60	63,10		
		zł. m-c	572,90	683,55	775,76		
42	Powsinska38	pow. m ²	63,10	63,80			
		zł. m-c	775,76	784,36	0,00		
43	Powsinska40	pow. m ²	29,90	43,70	53,00		
		zł. m-c	367,59	537,25	651,59		
44	Jaszowiecka1	pow. m ²	49,40	50,50	65,20		
		zł. m-c	607,33	620,85	801,57		
45	Jaszowiecka3	pow. m ²	49,40	50,50	65,20		
		zł. m-c	607,33	620,85	801,57		
46	Jaszowiecka5	pow. m ²	49,30	50,50	56,60		
		zł. m-c	606,10	620,85	695,84		
47	Jaszowiecka7	pow. m ²	49,30	50,50	56,60		
		zł. m-c	606,10	620,85	695,84		
48	Jaszowiecka4	pow. m ²	49,30	50,50	59,40		
		zł. m-c	606,10	620,85	730,27		
49	Jaszowiecka6	pow. m ²	49,30	50,50	56,60		
		zł. m-c	606,10	620,85	695,84		
50	Spalska2	pow. m ²	49,40	51,80	65,20		
		zł. m-c	607,33	636,83	801,57		
51	Spalska4	pow. m ²	26,30	51,80	59,40		
		zł. m-c	323,33	636,83	730,27		
52	Spalska6	pow. m ²	49,40	51,80	56,60		
		zł. m-c	607,33	636,83	695,84		

Koszt remontu pawilonów na terenie Osiedla "Sadyba" (w zł.)		35 215 000,00		Średni koszt jednostkowy (zł/m ² m-c) w Osiedlu	12,29
L.p.	Budynek	Skutki finansowe dla mieszkańców Osiedla "Sadyba" w przypadku przeprowadzenia remontów pawilonów (w skali 1 roku) dla wybranych powierzchni lokali mieszkalnych (w m ²) miesięcznie w poszczególnych budynkach			
53	Jaszowiecka9	pow. m ²	49,30	50,50	56,60
		zł. m-c	606,10	620,85	695,84
54	Jaszowiecka11	pow. m ²	49,30	50,50	56,60
		zł. m-c	606,10	620,85	695,84
55	Jaszowiecka13	pow. m ²	49,30	50,50	56,60
		zł. m-c	606,10	620,85	695,84
56	Korczyńska1	pow. m ²	49,40	51,80	59,40
		zł. m-c	607,33	636,83	730,27
57	Korczyńska3	pow. m ²	49,40	51,80	59,40
		zł. m-c	607,33	636,83	730,27
58	Korczyńska5	m ²	49,40	51,80	59,40
		zł. m-c	607,33	636,83	730,27
59	Korczyńska2	pow. m ²	49,40	51,80	59,40
		zł. m-c	607,33	636,83	730,27
60	Korczyńska4	pow. m ²	49,40	51,80	59,40
		zł. m-c	607,33	636,83	730,27
61	Korczyńska7	pow. m ²	49,40	51,80	59,40
		zł. m-c	607,33	636,83	730,27
62	Korczyńska9	pow. m ²	49,40	51,80	59,40
		zł. m-c	607,33	636,83	730,27
63	Korczyńska11	pow. m ²	49,40	51,80	59,40
		zł. m-c	607,33	636,83	730,27
64	Korczyńska13	pow. m ²	49,40	51,80	59,40
		zł. m-c	607,33	636,83	730,27
65	Korczyńska15	pow. m ²	49,40	51,80	65,40
		zł. m-c	607,33	636,83	804,03
66	Urle4	pow. m ²	49,40	51,80	59,40
		zł. m-c	607,33	636,83	730,27
67	Urle6	pow. m ²	49,40	51,80	59,40
		zł. m-c	607,33	636,83	730,27
68	PrzyBern,Wodzie1	pow. m ²	52,80	63,60	66,20
		zł. m-c	649,13	781,90	813,87
69	PrzyBern,Wodzie1a	pow. m ²	53,40	56,40	65,40
		zł. m-c	656,50	693,38	804,03
70	PrzyBern,Wodzie5	pow. m ²	52,80	66,20	
		zł. m-c	649,13	813,87	0,00
71	PrzyBern,Wodzie9	pow. m ²	52,80	66,20	69,00
		zł. m-c	649,13	813,87	848,29
72	PrzyBern,Wodzie3	pow. m ²	66,20	74,50	74,90
		zł. m-c	813,87	915,91	920,83
73	PrzyBern,Wodzie7	pow. m ²	64,50	65,40	75,20
		zł. m-c	792,97	804,03	924,51
74	PrzyBern,Wodzie11	pow. m ²	66,20	74,50	75,00
		zł. m-c	813,87	915,91	922,05
75	Spalska3	pow. m ²	49,40	51,80	65,20
		zł. m-c	607,33	636,83	801,57
76	Spalska5	pow. m ²	49,60	52,00	59,50
		zł. m-c	609,79	639,29	731,50
77	Urle1	pow. m ²	49,40	51,80	59,40
		zł. m-c	607,33	636,83	730,27
78	Urle3	pow. m ²	49,30	51,80	59,40
		zł. m-c	606,10	636,83	730,27

Koszt remontu pawilonów na terenie Osiedla "Sadyba" (w zł.)		35 215 000,00		Średni koszt jednostkowy (zł/m ² m-c) w Osiedlu		12,29	
Lp.	Budynek	Skutki finansowe dla mieszkańców Osiedla "Sadyba" w przypadku przeprowadzenia remontów pawilonów (w skali 1 roku) dla wybranych powierzchni lokali mieszkalnych (w m ²) miesięcznie w poszczególnych budynkach					
79	Urle5	pow. m ²	49,40	51,80	56,60		
		zł. m-c	607,33	636,83	695,84		
80	Urle7	pow. m ²	49,30	51,80	56,60		
		zł. m-c	606,10	636,83	695,84		
81	Urle9	pow. m ²	49,40	51,80	59,40		
		zł. m-c	607,33	636,83	730,27		
82	Urle8	pow. m ²	49,40	51,80	65,20		
		zł. m-c	607,33	636,83	801,57		
83	Urle11	pow. m ²	49,30	51,80	56,50		
		zł. m-c	606,10	636,83	694,61		
84	Urle13	pow. m ²	49,40	51,80	59,40		
		zł. m-c	607,33	636,83	730,27		
85	Bonifacego92	pow. m ²	27,00	72,20	126,00		
		zł. m-c	331,94	887,63	1 549,05		
86	Powsińska23	pow. m ²	26,50	70,30	131,90		
		zł. m-c	325,79	864,27	1 621,59		

Warszawa 17.05.2022 r. spo

8

Osiedle "Sadyba" ul. Powsińska 23, 02-942 Warszawa

Krzysztof Kućmiński

Kierownik Administracji Osiedla „Sadyba”
Pełnomocnik Zarządu

INFORMACJA DOTYCZĄCA OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ORAZ PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANYCH Z NIERUCHOMOŚCIAMI ZABUDOWANYMI PAWILONAMI UŻYTKOWYMI

Dane dotyczące opłat z tytułu użytkowania wieczystego w 2022 roku za nieruchomości:

Lp.	Adres	Obręb	Nr działki	Powierzchnia w m ²	Wartość 1 m ² (w zł.)	Opłata roczna za użytkowanie wieczyste za 2022 r. (zł)	Bonifikata	Opłata roczna za użytkowanie wieczyste za 2022 r. po uwzględnieniu bonifikaty	Stwaka	Data ostatniej aktualizacji	Koszt zł/m ² rocznie powierzchni od lok.mieszkalnych
1.	Jana III Sobieskiego 70B	1-05-16	14/42	2 306,00	918,17	63 519,00	50%	31 759,50	3%	2006 r	0,13
2.	Jana III Sobieskiego 74/78	1-05-16	8/40	4 718,00	866,53	122 648,66	50%	61 324,33	3%	2007 r	0,26
3.	Konstancińska 3	1-05-16	14/11	4 327,00	800,96	103 972,62	50%	51 986,31	3%	2008 r	0,22

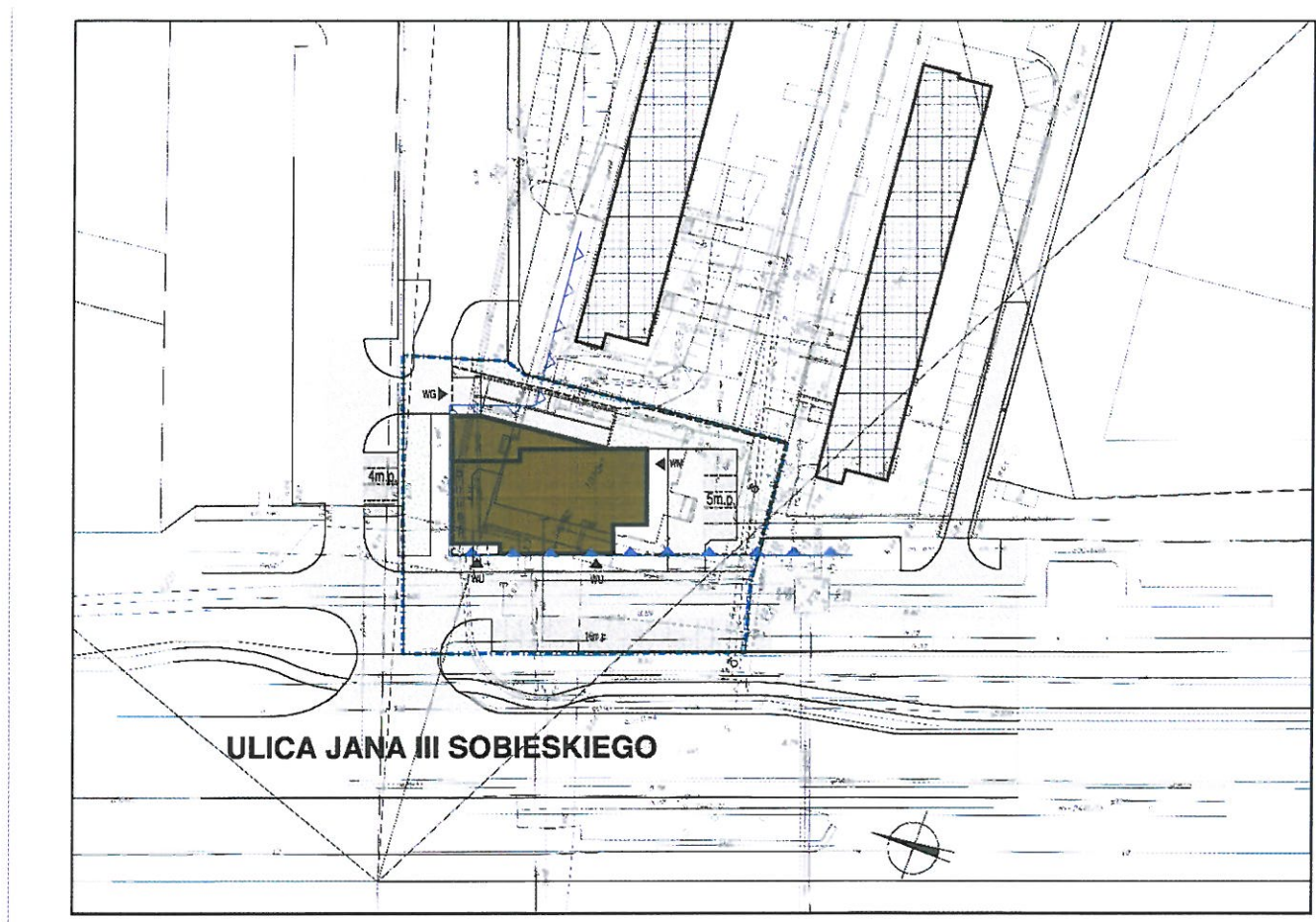
Symulacja dotycząca opłat z tytułu użytkowania wieczystego przy założeniu wypowiedzenia wysokości opłaty na podstawie wartości rynkowej nieruchomości
ok. 4 000,00 zł za m²

Lp.	Adres	Obręb	Nr działki	Powierzchnia w m ²	Wartość 1 m ² (w zł.)	Opłata roczna za użytkowanie wieczyste	Bonifikata	Opłata roczna za użytkowanie wieczyste za 2022 r. po uwzględnieniu bonifikaty	Stwaka	Data ostatniej aktualizacji	Koszt zł/m ² rocznie powierzchni od lok.mieszkalnych
1.	Jana III Sobieskiego 70B	1-05-16	14/42	2 306,00	4 000,00	276 720,00	50%	138 360,00	3%		0,58
2.	Jana III Sobieskiego 74/78	1-05-16	8/40	4 718,00	4 000,00	566 160,00	50%	283 080,00	3%		1,19
3.	Konstancińska 3	1-05-16	14/11	4 327,00	4 000,00	519 240,00	50%	259 620,00	3%		1,09

Dane dotyczące opłat podatku od nieruchomości w 2022 roku za nieruchomości:

Lp.	Adres	Obręb	Nr działki	Powierzchnia w m ²	Podatek od gruntu nieruchomości (w zł.)	Podatek roczny od powierzchni pawilonu (w zł.)	RAZEM podatek od nieruchomości rocznie (w zł.)	Koszt zł/m ² rocznie od lok.mieszkalnych
1.	Jana III Sobieskiego 70B	1-05-16	14/42	2 306,00	2 375,18	10 331,01	12 706,19	0,05
2.	Jana III Sobieskiego 74/78	1-05-16	8/40	4 718,00	4 859,54	56 897,45	61 756,99	0,26
3.	Konstancińska 3	1-05-16	14/11	4 327,00	4 456,81	57 209,75	61 666,56	0,26

Prognozowane zagospodarowanie zabudowanej działki położonej budowy budynku przy Al. Jana Sobieskiego 70 B na działce ewidencyjnej nr 14/42, obręb 146505_8.0516



Przewiduje się zabudowę nieruchomości budynkiem o przeznaczeniu mieszkaniowym z funkcją usługowo – handlową.

Na parterze powstaną lokale handlowe. Pożytki z ich wynajmu będą zasilać fundusze Osiedla.

Na wyższych kondygnacjach powstaną lokale mieszkalne.

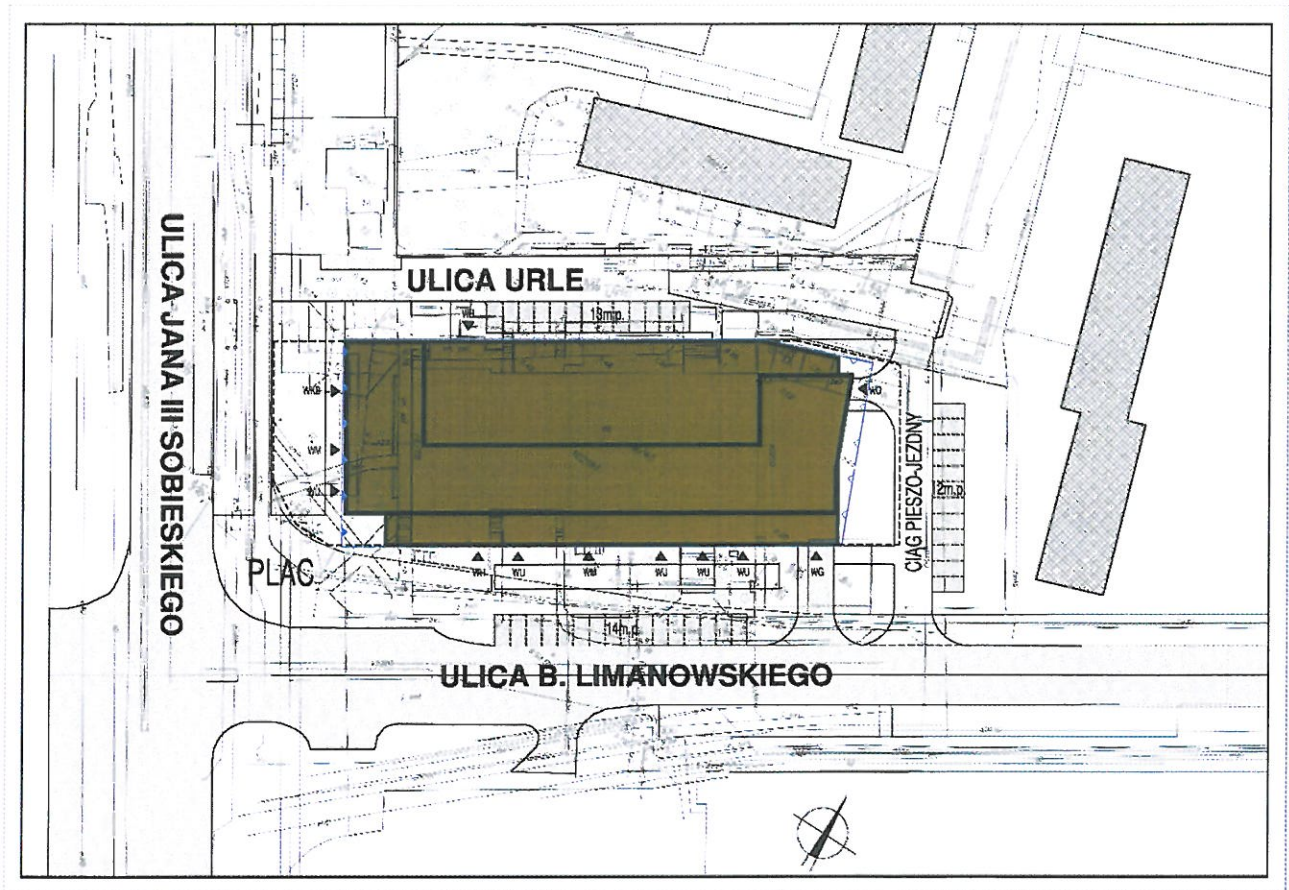
Powstaną dodatkowe ogólnodostępne miejsca postojowe w garażu podziemnym i na terenie działki.

Wjazd do garażu podziemnego od strony północnej z istniejącego parkingu terenowego.

Od strony budynków przy Al. Jana III Sobieskiego nr 70 i 72 przewiduje się tereny zielone.

Przedstawiona forma zagospodarowania nieruchomości jest zgodna z ustaleniami Uchwały nr LXVIII/1817/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 października 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej - część pierwsza

Prognozowane zagospodarowanie zabudowanej działki położonej budowy budynku przy Al. Jana Sobieskiego nr 74 / 78 na działkach ewidencyjnych oznaczonych numerami: 8/40 i 13 z obrębu 146505_8.0509



Przewiduje się zabudowę nieruchomości budynkiem o przeznaczeniu mieszkaniowym z funkcją usługowo – handlową.

Na parterze powierzchnia handlowa oraz lokale usługowe z wejściem od ul. Limanowskiego z przeznaczeniem na wynajem.

Na kondygnacji drugiej przewiduje się powierzchnie biurową do wynajęcia, powyżej od Al. Jana III Sobieskiego lokale mieszkalne.

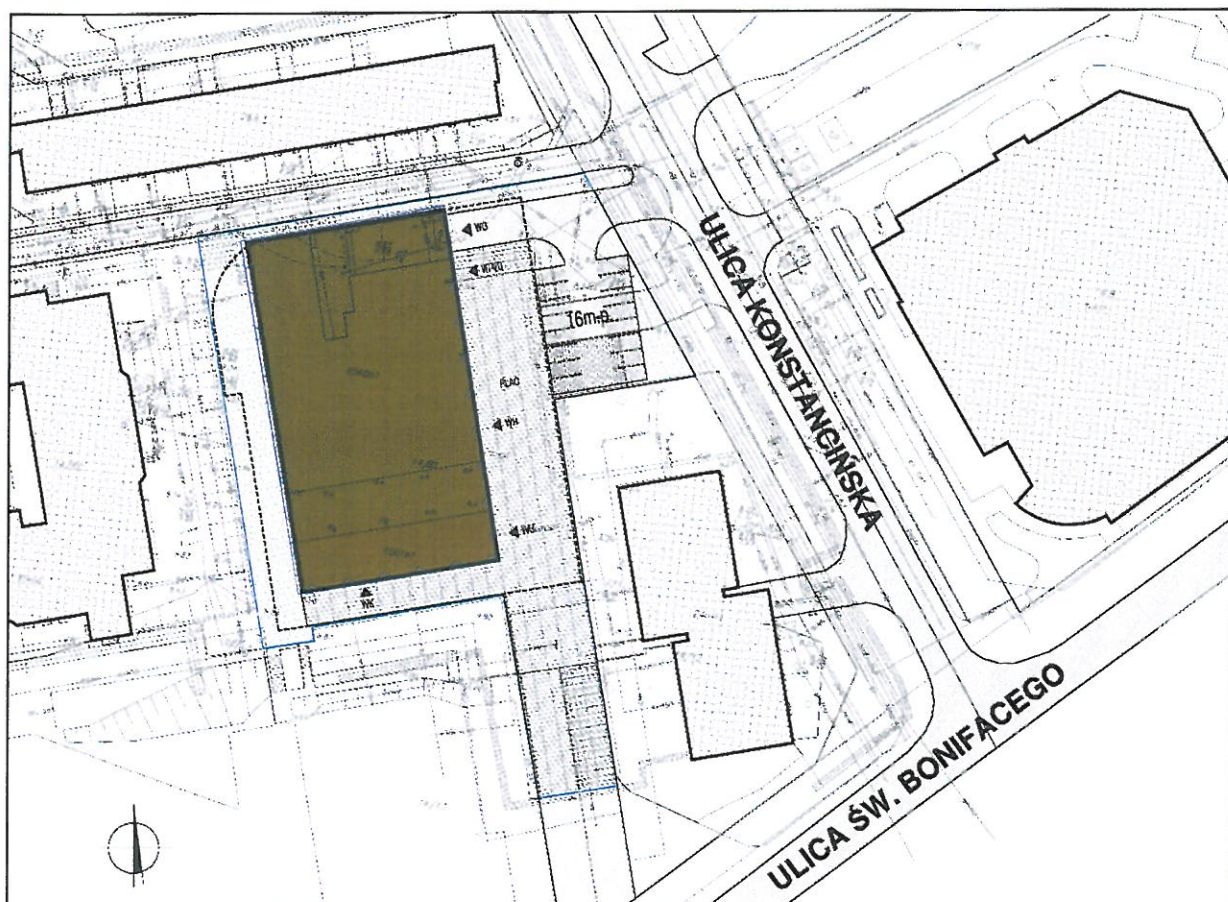
Powstaną ogólnodostępne miejsca postojowe wzdłuż ul. Limanowskiego i Urle oraz w garażu podziemnym.

Wjazd do garażu podziemnego od strony ulicy Limanowskiego.

Wokół budynku tereny zielone.

Przedstawiona forma zagospodarowania nieruchomości jest zgodna z ustaleniami Uchwały nr LXVIII/1817/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 października 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej - część pierwsza

**Prognozowane zagospodarowanie działki położonej przy
ul. Konstancińskiej 3 na działce ewidencyjnej nr 14/11,
obręb 146505_8.0516**



Przewiduje się zagospodarowanie nieruchomości w formie budynku maksymalnie dwupiętrowego o funkcjach usługowo – handlowo – biurowych.

Na parterze będą powierzchnie handlowe do wynajęcia przez Spółdzielnię, na piętrze klub osiedlowy, administracja osiedla oraz powierzchnia do wynajęcia lub sprzedaży.

Główne wejście do części handlowej przewiduje się w rejonie północno - wschodniego narożnika pawilonu od ul. Konstancińskiej.

Od strony wschodniej planuje się plac ogólnodostępny.

Liczba miejsc postojowych ogólnodostępnych zostanie znacznie powiększona.

Zieleń urządzona od strony budynku przy ul. Konstancińska 3A.

Przedstawiona forma zagospodarowania nieruchomości jest zgodna z ustaleniami Uchwały nr LXVIII/1817/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 października 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Sadyby Północnej - część pierwsza