

Sygn-akt-IIIc-1154/2000

## OPINIA

Dotycząca budowy segmentu mieszkalnego w Warszawie  
przy ul. Lanciego 9b realizowanego przez SM „Przy Metrze”  
z uwzględnieniem rozliczenia elementów wykonanych przez  
Spółdzielnię i zamawiającego

### OPRACOWANA

Na polecenie Sądu Okręgowego

III Wydział Cywilny

z dnia 13 lutego i 21 marca 2001 r.

przez

mgr inż. **ALEKSANDER KALINOWSKI**

**BIEGŁY SĄDOWY**

ul. Jaszowiecka 8 m. 66

02-934 Warszawa

tel. 842-65-61

tel. kom. 0-6-09-206-839

Upraw. Min. Bud. Nr 6521

Warszawa dnia 15 października 2001 r.

## I. Zakres opracowania opinii

W dniu 13 lutego Sąd Okręgowy postanowił:

1. Dopuszczyć dowód z opinii biegłego sądowego celem ustalenia:

- a) stanu technicznego segmentu przy ul. Lanciego 9b +
- b) jaka jest wartość dotychczas wykonanych robót budowlanych 305,413
- c) jaka jest powierzchnia segmentu i powierzchnia działki, czy są zgodne +  
z zawartą umową z 23 sierpnia 1997 r.
- d) czy prawidłowo rozliczono podatek VAT a jeżeli nie to na czym -  
polegają nieprawidłowości
- e) jaka jest wartość robót wykonanych przez powoda mających na celu 80406  
usunięcia usterek
- f) czy dotychczasowe wpłaty dokonane przez powoda odpowiadają nie możliwe ustalić  
rzeczywistym kosztom budowy na dzień dzisiejszy
- g) czy należy waloryzować koszty budowy i od jakiej daty 1 VII 197r
- h) czy prawidłowo jest rozliczona kwota na infrastrukturę, czy powód -  
został obciążony nimi dwukrotnie
- i) czy do pozwanej Spółdzielni należy wykończenie poddasza opisane na +  
(k - 141)
- j) czy zasadne było zamontowanie metalowej belki na ścianie przy +  
balkonie
- k) od kiedy powód winien ponosić koszty ochrony i wywozu śmieci *tytułowane*
- l) jaki jest stan techniczny dachu i drzwi garażowych oraz ewentualne *wał.*  
koszty naprawy

2. Postanowieniem Sądu z dnia 21 marca 2001 r. został rozszerzony zakres opracowania opinii przez dodanie odpowiedzi na pytania Nr 2,3,4,5 i 6 w punktach od b do e w piśmie powoda z dn. 1 grudnia 2000 r. o treści:

- 2.1 Czy w związku z brakiem sprecyzowania w umowie terminu rozpoczęcia waloryzacji kosztu budowy - waloryzacja powinna być liczona od dnia podpisania umowy, czy też od dowolnego terminu określonego jednostronnie przez Spółdzielnię. *1 VIII 97*
- 2.2 Czy terminarz wpłat określony w § 15 pkt. 1 umowy i załącznik Nr 2 do umowy, harmonogram rat wpłat wkładu budowlanego będący zał. do aneksu Nr 1 oraz pisma Spółdzielni (OC/2549/98, OC/2544/98, OC/3764/98 zał. Nr 2 i 3 a także pismo OC/867/98, które składam przy niniejszym) informujące o wykonaniu poszczególnych etapów budowy i zawierające żądania wpłaty wykazują powiązanie terminów wpłat kolejnych rat z postępowaniem budowy. *botagan*
- 2.3 Czy wartość wykonanych robót za które została uiszczona należność może być ponownie waloryzowana w późniejszym terminie, czy też do dalszego waloryzowania pozostaną jedynie roboty, których wykonanie miało dopiero nastąpić. Proszę ocenić to w związku z treścią § 10 pkt. 3 umowy. *przez późniejszą fakturę*
- 2.4 Czy w związku z treścią § 10 pkt. 1 umowy zasadne jest pobieranie przez Spółdzielnię dodatkowych pieniędzy na infrastrukturę (pismo OC/792/99) *nie*
- 2.5 Czy postanowienie § 11 pkt. 2 zezwala na dowolne określenie kosztu budowy czy też jedynie w takich granicach aby nie zostały naruszone postanowienia § 9 pkt. 5, § 10 pkt. 1-4 i § 11 pkt. 1 umowy z dnia 23.08.1997 r. *nie*

## **II. Stan prawny nieruchomości gruntowej na której jest budowany segment budynku mieszkalnego przy ul. Lanciego 9b**

W aktach sprawy brak jest dokumentu stwierdzającego stan prawny gruntu na którym powstaje budynek mieszkalny. Strony także nie dostarczyły dokumentu prawnego do gruntu podczas dwóch wizji lokalnych.

### III. Podstawa prawna realizacji domu jednorodzinnego

1. Na wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej została zawarta umowa Nr 210 w dniu 23.08.1997 r.
2. Budynek zostanie wybudowany na gruncie wydzierżawionym przez Spółdzielnię od Gminy Warszawa Ursynów.
3. **Parametry techniczne budynku**
  - a) powierzchnia całkowita (wraz z poddaszem użytkowym i garażem) 188,75 m<sup>2</sup> w tym powierzchnia poddasza użytkowego 48,23 m<sup>2</sup>, a garażu 15,13 m<sup>2</sup>
  - b) powierzchnia działki około 210 m<sup>2</sup>
  - c) całkowita powierzchnia domu może ulec zmianie  $\pm 5\%$  (9,44 m<sup>2</sup>)
4. § 7 pkt. 2 jest problematyczny, bowiem Spółdzielnia nie będąc właścicielem gruntu zobowiązała się do przeniesienia własności gruntu.
5. Termin zakończenia budowy 1,5 roku od daty wydania prawomocnej decyzji na budowę jest uzależniony od innych czynników
6. Koszt budowy 1 m<sup>2</sup> 1 500 zł 1 m<sup>2</sup>, poddasza użytkowego wynosi 750 zł (nie podano o jaki metr chodzi) + VAT
7. Koszt budowy podlega waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen robót budowlanych ogłoszonych przez GUS
8. Całkowity koszt zadania może ulec zmianie w przypadku zmian warunków technicznych wynikających z przepisów prawa lub decyzji administracyjnych.

## IV. Ustalenia na wizji lokalnej

A. W dniu 16 maja 2001 r. odbyła się pierwsza wizja lokalna z udziałem zainteresowanych stron.

Podczas wizji dokonano ustaleń:

1. Strony nie dostarczyła dokumentów wynikających z zawiadomienia wizji lokalnej
2. Zapoznano się z zagospodarowaniem terenu
3. Dokonano oględzin budynku
4. Ze względu na brak dokumentów omówiono w sposób ogólny dane dotyczące:
  - a) powierzchni terenu działki
  - b) powierzchni użytkowej budynku
  - c) stan techniczny drzwi garażowych
  - d) stan techniczny pokrycia dachu
  - e) rozwiązanie dojścia do budynku od ulicy
  - f) omówiono potrzebę techniczno - ekonomiczną zamontowania belki stalowej od strony tarasu
  - g) Spółdzielnia złożyła ustnie informacje dotyczące rozliczenia kosztów budowy segmentu i zagospodarowania terenu w wyniku której stwierdziła, że obecnie jest brak dokumentacji rozliczenia całości kosztów budowy i terminu rozliczenia obecnie podać nie może.
5. Przedstawiciele Spółdzielni zobowiązali się do dostarczenia niezbędnej dokumentacji na następną wizję lokalną, której termin został ustalony na dzień **4 czerwca 2001 r.**

**B. Wizja lokalna w dniu 4 czerwca 2001 r.**

Wizja lokalna odbyła się przy udziale zainteresowanych stron.

Podczas wizji ustalono:

1. Przedstawiciele stron nie dostarczyli niezbędnej dokumentacji
2. Omówiono wszystkie pozycje do wykonania w/g kolejności ustalonej przez Powoda:
  - a) **drzwi garażowe** - Spółdzielnia zamontuje nowe drzwi garażowe w miesiącach czerwiec - lipiec 2001 r.
  - b) **pokrycie dachu** - Spółdzielnia wymieni gąty dachowe w terminie czerwiec - lipiec 2001 r.
  - c) **dojście do budynku** od ulicy nie zostało uzgodnione
  - d) **belka konstrukcyjna stalowa** - belka została zamontowana zgodnie z dokumentacją zamienną w wyniku czego powierzchnia parteru została powiększona, fakt ten upoważniał Spółdzielnię do obciążenia kosztami członków za powiększoną powierzchnię użytkową segmentu
  - e) Zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółdzielnia stosuje 7% VAT
  - f) Sprawa popękanej szlichty oraz pękniętego kabla oświetleniowego strony nie uzgodniły
  - g) Według pozwanego waloryzacja jest zgodna z umową. Powód nie zgadza się z tą tezą i dlatego będzie przedmiotem dalszych badań
  - h) odnośnie rozliczenia infrastruktury ustalono, że będzie rozliczona zgodnie z umową
  - i) wykonanie poddasza użytkowego - ustalono jak w pkt. 6a
  - j) odnośnie kosztów ochrony i wwozu śmieci Powód wycofał się z tych warunków

3. Wobec braku dokumentów oraz złożonych dalszych spraw problemowych przedstawiciele Spółdzielni wnoszą, aby zakończyć dzisiejszą wizję.

W tej sytuacji przedstawiciele Spółdzielni zobowiązali się do dostarczenia w ciągu kilku dni niezbędnych dokumentów do dalszego wyjaśniania realizacji i rozliczenia budowy segmentu Powoda.

Pomimo wielu monitów do Spółdzielni do chwili obecnej nie dostarczono żadnych dokumentów. Ostatni monit w postaci pisma z dn. 10.08.2001 r. adresowany do Prezesa Zarządu SM. „Przy Metrze” także został bez odpowiedzi.

W tej sytuacji zaszła konieczność opracowania opinii bez dostarczonych dokumentów i stanowiska Spółdzielni, biorąc jednak pod uwagę ustalenia na wizjach lokalnych w dniach 16.05.2001 r. i 04.06.2001 r.

## **V. Analiza i ocena spornych elementów budowy segmentu mieszkaniowego**

### ***A. Ad. pkt. 1a postanowienia - Stan techniczny segmentu***

1. Budynek mieszkalny został odebrany protokołem zdawczo - odbiorczym w dniu 27.04.2001 r. Z treści protokołu wynika, że stan techniczny budynku i jego wyposażenie jest zgodne z projektem.

### ***B. Ad. pkt. 1b - Jaka jest wartość dotychczas wykonanych robót budowlanych***

1. Prowadzony przez Spółdzielnię proces technologiczny budowy dotyczył jednocześnie 16-tu segmentów wraz z infrastrukturą uzbrojenia terenu. Spółdzielnia do chwili obecnej nie posiada ostatecznego rozliczenia

całego zadania inwestycyjnego i w związku z tym nie posiada ostatecznego kosztu budowy przedmiotowego segmentu. Znana jest jedynie suma zapłacona przez Powoda na budowę segmentu w wysokości **410 141,84 zł**. Natomiast koszt budowy wynikający z postanowienia § 10 umowy z dnia 23.08.1997 r. (k-15) bez uwzględnienia § 11 umowy z dnia 23.08.1997 r. przedstawia się następująco:

**2. Założenia techniczno - ekonomiczne do ustalenia wartości budynku w/g ustalonych parametrów**

a) powierzchnia całkowita budynku bez poddasza	146,77 m <sup>2</sup>
b) powierzchnia poddasza	48,23 „
c) podatek VAT	+ 7 %
d) rozpoczęcie budowy zgodnie § 8 pkt. 1	01.07.1997 r.
e) wysokość I raty - 23.08.1997 r.	30 %
f) „ II „ - 01.06.1998 r.	15 %
g) „ III „ - 01.08.1998 r.	20 %
h) „ IV „ - 01.10.1998 r.	20 %
i) „ V „ - 01.12.1998 r.	15 %
j) koszt 1 m <sup>2</sup> budynku z garażem	1 500 zł
k) koszt 1 m <sup>2</sup> poddasza użytkowego	750 zł
l) waloryzacja kosztów budowy w/g wskaźników GUS	
ł) stopa waloryzacji kosztów budowy i VAT będą doliczone każdorazowo do każdej raty	

- stopa waloryzacji I raty - 01.07.97 r. - 23.08.97 r.
- stopa „ II „ - 23.08.97 r. - 01.06.98 r.
- stopa „ III „ - 01.06.98 r. - 01.08.98 r.
- stopa „ IV „ - 01.08.98 r. - 01.10.98 r.
- stopa „ V „ - 01.10.98 r. - 01.12.98 r.

### Wskaźniki waloryzacji w/g GUS

- VII 1997 r.	-	+ 1,0 %
- VIII „	-	1,1 %
- IX „	-	1,1 %
- X „	-	1,2 %
- XI „	-	0,9 %
- XII „	-	1,0 %
- I 1998 r.	-	2,3 %
- II „	-	1,3 %
- III „	-	1,1 %
- IV „	-	0,9 %
- V „	-	0,8 %
- VI „	-	0,6 %
- VII „	-	0,5 %
- VIII „	-	0,6 %
- IX „	-	0,5 %
- X „	-	0,6 %
- XI „	-	0,4 %
- XII „	-	0,5 %

### 3. Wartość segmentu budynku w ratach łącznie z waloryzacją i podatkiem VAT obliczona na podstawie umowy z dn. 23.08.1997 r.

#### A. Wartość I raty - 30 %

##### - Budynek + garaż

$$146,77 \text{ m}^2 \times 1\,531,67 \text{ zł} \times 0,3 \times 1,07 = 72\,162 \text{ zł}$$

##### - Poddasze użytkowe

$$48,23 \text{ m}^2 \times 765,83 \text{ zł} \times 0,3 \times 1,07 = 11\,856 \text{ zł}$$

---

**Razem 84 018 zł**

**B. Wartość II raty - 15 %****- Budynek z garażem**

$$146,77 \text{ m}^2 \times 1\,701,76 \times 0,15 \times 1,07 = 40\,088 \text{ zł}$$

**- Poddasze użytkowe**

$$48,23 \text{ m}^2 \times 850,87 \text{ zł} \times 0,15 \times 1,07 = 6\,587 \text{ zł}$$

---

**Razem 46 675 zł**
**C. Wartość III raty - 20 %****- Budynek z garażem**

$$146,77 \text{ m}^2 \times 1\,720,53 \text{ zł} \times 0,2 \times 1,07 = 54\,040 \text{ zł}$$

**- Poddasze użytkowe**

$$48,23 \text{ m}^2 \times 860,26 \text{ zł} \times 0,2 \times 1,07 = 8\,879 \text{ zł}$$

---

**Razem 62 919 zł**
**D. Wartość IV raty - 20 %****- Budynek z garażem**

$$146,77 \text{ m}^2 \times 1\,739,51 \text{ zł} \times 0,2 \times 1,07 = 54\,636 \text{ zł}$$

**- Poddasze użytkowe**

$$48,23 \text{ m}^2 \times 869,75 \text{ zł} \times 0,2 \times 1,07 = 8\,977 \text{ zł}$$

---

**Razem 63 613 zł**

**E. Wartość V raty - 15 %****- Budynek z garażem**

$$146,77 \text{ m}^2 \times 1\,756,95 \text{ zł} \times 0,15 \times 1,07 = 41\,388 \text{ zł}$$

**- Poddasze użytkowe**

$$48,23 \text{ m}^2 \times 878,47 \text{ zł} \times 0,15 \times 1,07 = 6\,800 \text{ zł}$$

---

**Razem 48 188 zł**

**F. Zestawienie wartości segmentu - budynku mieszkalnego z  
uwzględnieniem waloryzacji i podatku VAT**

Lp.	Rata	budynek + garaż	poddasze użytkowe	Razem
1.	I	72 162 zł	11 856 zł	84 018 zł
2.	II	40 088 „	6 587 „	46 675 „
3.	III	54 040 „	8 879 „	62 919 „
4.	IV	54 636 „	8 977 „	63 613 „
5.	V	41 388 „	6 800 „	48 188 „
<b>Razem</b>		<b>262 314 zł</b>	<b>43 099 zł</b>	<b>305 413 zł</b>

**C. Ad. pkt. 1c - jaka jest powierzchnia segmentu i powierzchnia działki,  
czy są zgodne z zawartą umową z dn. 23.08.1997 r.**

1. Zgodnie z § 2 umowy powierzchnia całkowita (segmentu, poddasza i garażu) została ustalona w granicach od 179,31 m<sup>2</sup> do 198,19 m<sup>2</sup>
2. Faktyczna powierzchnia całkowita wynosi 195 m<sup>2</sup> i jest zgodna z umową (powierzchnia uzgodniona między stronami).

3. Według zapisu w umowie powierzchnia działki wynosi 210 m<sup>2</sup>. Przy ponownym pomiarze tych samych granic działki ustalono, że powierzchnia faktyczna działki wynosi 182 m<sup>2</sup> (zapis w umowie był błędny). Powyższe powierzchnie zostały uznane bez zastrzeżeń przez zainteresowane strony.

*D. Ad. pkt. 1d - czy prawidłowo rozliczono podatek VAT, a jeżeli nie to na czym polega nieprawidłowość*

1. Zapis § 10 pkt. 4 umowy jest niezgodny z interpretacją Ministerstwa Finansów
2. Naliczanie podatku VAT winno być każdorazowo do każdej kolejnej raty, natomiast ostateczny koszt budowy zostaje rozliczony z różnicy dotychczas wpłaconych rat + VAT tylko od tej różnicy.

*E. Ad. pkt. 1e - jaka jest wartość robót wykonanych przez Powoda mających na celu usunięcia usterek*

Znaczna część usterek została usunięta przez Spółdzielnię, a z pozostałej części Powód zrezygnował. Ustalono natomiast, że wykończenie poddasza użytkowego oraz ułożenie chodnika będzie wykonane przez Powoda. Z uwagi na brak rachunków na wykończenie poddasza wartość tych robót zostanie obliczona procentowo w stosunku do ustalonej wartości poddasza na kwotę 43 099 zł w/g „Instrukcji o naprawach i modernizacji budynków” z dnia 19.08.1974 r.

**Koszt wykończenia poddasza użytkowego**

1. Wartość stropu	43 099 zł	x	10,3 %	x	0,7	=	3 107 zł
2. Tynki wewnętrzne	43 099 zł	x	4,1 %			=	1 767 zł
3. C.o.	43 099 zł	x	1,9 %			=	819 zł
4. instalacja elektryczna	43 099 zł	x	2,3 %			=	991 zł
5. szlichta	43 099 zł	x	5,6 %	x	0,3	=	724 zł
6. malowanie	43 099 zł	x	0,6 %			=	259 zł

**Razem** 7 667 zł

**Ułożenie chodnika - dojście do budynku**

1. Powierzchnia chodnika	1,2 m x 8 m	=	9,6 m <sup>2</sup>
2. Cena 1 m <sup>2</sup> kostki brukowej Bauma			32 zł
3. Ułożenie i materiały od 1 m <sup>2</sup> (piasek i krawężniki)			45 zł

**Wartość chodnika wyniesie**

$$9,6 \text{ m}^2 \times (32 \text{ zł} + 45 \text{ zł}) = 739 \text{ zł}$$

**F. Ad. pkt. f - czy dotychczasowe wpłaty dokonane przez Powoda odpowiadają rzeczywistym kosztom budowy na dzień dzisiejszy**

Do czasu całkowitego rozliczenia kosztów budowy całego zadania inwestycyjnego tj. 16 segmentów nie można ustalić rzeczywistych kosztów budowy segmentu.

**G. Ad. pkt. g - czy należy waloryzować koszty budowy i od jakiej daty**

- Zgodnie z § 10 pkt. 3 koszt budowy podlega waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen robót budowlano - montażowych wyliczonych przez GUS.
- Waloryzacja kosztów budowy następuje z chwilą ponoszenia kosztów budowy tj. od daty rozpoczęcia budowy. Zgodnie z zapisem § 8 pkt. 1 rozpoczęcie budowy winno nastąpić 01.07.1997 r.

***H. Ad. pkt. h - czy prawidłowo jest rozliczona kwota na infrastrukturę,  
czy Powód został obciążony nimi dwukrotnie***

1. Zgodnie z § 1 pkt. 3 umowy Spółdzielnia zobowiązała się do realizacji zadania inwestycyjnego, które to zadanie zgodnie z § 10 pkt. 1 umowy obejmuje koszt uzbrojenia terenu (w granicach i poza granicami działki).
2. Zgodnie z § 10 pkt. 2 w kosztach budowy 1 m<sup>2</sup> budynku są wliczone koszty na infrastrukturę techniczną.
3. W przypadku gdy nie zachodzą okoliczności zawarte w § 11 Powód nie ma obowiązku płacenia wyższych kosztów za zadanie inwestycyjne jak przewiduje umowa.

***I. Ad. pkt. i - czy do pozwanej Spółdzielni należy wykonanie poddasza  
(opisane na k-141)***

Spółdzielnia winna wykończyć poddasze użytkowe m.in. w zakresie:

1. Stropu
2. Tynki kat. III
3. Instalacja elektryczna
4. c.o.
5. szlichta bez posadzki
6. malowanie ścian

***J. Ad. pkt. j - czy zasadne było zamontowanie metalowej belki na  
ścianie przy balkonie***

Zgodnie z zamiennym projektem technicznym belka została zamontowana we wszystkich 16- tu segmentach. Wprowadzona zmiana była zasadna, bowiem uzyskano korzystniejszy kształt pokoju i zwiększono jego powierzchnię użytkową.

*K. Ad. pkt. k - od kiedy Powód winien ponosić koszty ochrony i wywozu śmieci*

Powód ponosi wszelkie koszty od chwili rozpoczęcia realizacji inwestycji, a w tym także płaci za ochronę i wywóz śmieci. (powód wycofał się z tego punktu)

*L. Ad. pkt. l - jaki jest stan techniczny dachu i drzwi garażowych oraz ewentualne koszty naprawy*

Spółdzielnia dokonała wymiany drzwi garażowych, natomiast odnośnie naprawy dachu strony uzgodniły między sobą, że Spółdzielnia dokona wymiany w miesiącu wrześniu - październiku 2001 r.

*M. Ad. pkt. 2.1. - czy w związku z brakiem sprecyzowania w umowie terminu rozpoczęcia waloryzacji kosztu budowy - waloryzacja powinna być liczona od dnia podpisania umowy, czy też od dowolnego terminu określonego jednostronnie przez Spółdzielnię*

Waloryzacja kosztów budowy następuje z chwilą ponoszenia kosztów budowy tj. od daty rozpoczęcia budowy. Zgodnie z § 8 pkt. 1 umowy rozpoczęcie budowy winno nastąpić w dniu 01.07.1997 r.

*N. Ad. pkt. 2.2 - czy terminarz wpłat określony w § 15 pkt. 1 umowy (k-16) załącznika Nr 2 do umowy (k-20) harmonogram wpłat rat wkładu budowlanego będący załącznikiem do aneksu Nr 1 (k-25) oraz pisma Spółdzielni OC/2549/98 (k-27), OC/2644/98 (k-29), OC/3764/98 (k-36) - załącznik Nr 2 i 3 a (k 41 -42) a także pismo OC/867/98 (k-142), które składam przy niniejszym informujące o wykonaniu poszczególnych etapów budowy i zawierające żądania wpłaty wykazują powiązanie terminów wpłat kolejnych rat z postępowaniem budowy*

1. Umowa z dn. 23.08.1997 r. (k-12) nie określiła podstawy do żądania zapłaty kolejnych rat. W związku z tym obowiązuje jedynie termin wynikający z harmonogramu do umowy (k-20)

2. W załączniku do aneksu Nr 1 - harmonogram wpłat rat wkładu budowlanego z dn. 20.04.1998 r. (k-25) w uwadze Nr 2 określił co następuje:  
*„Potwierdzenie wykonania etapu robót na dzień wymagalności wpłaty dokonywane będzie przez inspektora nadzoru inwestorskiego wpisem do dziennika budowy”.*
  3. Żądanie zapłaty III raty na kwotę 49 646 zł przez Spółdzielnię z dnia 17.07.1998 r. (k-27) jest niezgodne z aneksem Nr 1 (k-22) przesłanego do Powoda za pismem z dnia 20.04.1998 r. (k-21)
  4. Pismo Nr OC/2644/98 (k-29) przesyła nowy aneks Nr 2 (k-32) nie mówi czy obowiązuje aneks Nr 1 (k-22), czy został on anulowany.
  5. Pismo Nr OC/3764/98 z dnia 6.10.1998 r. (k-36) dotyczące wpłaty IV i V raty wkładu budowlanego powołując się na § 14 umowy przesyła zaktualizowany harmonogram wpłat rat wkładu budowlanego. Natomiast brak stwierdzenia zaawansowania robót wykonanych w poszczególnych etapach przez inspektora nadzoru uniemożliwia porównanie wykonania prac z żądanymi kwotami rat i ich terminów płatności.
- O. Ad pkt. 2.3 - czy wartość wykonanych robót, za które została uiszczona należność, może być ponownie waloryzowana w późniejszym terminie, czy też do dalszego waloryzowania pozostaną jedynie roboty których wykonanie miało dopiero nastąpić. Proszę ocenić to w związku z treścią § 10 pkt. 3 umowy*

Waloryzacji podlegają tylko te usługi za których wykonanie została wystawiona faktura w terminie późniejszym od wykonania robót i zakupu materiałów z tym, że termin wystawienia faktury winien być zgodny z terminem podanym w umowie.

*P. Ad. pkt. 2.4 - czy w związku z treścią § 10 pkt. 1 umowy zasadne jest pobieranie przez Spółdzielnię dodatkowych pieniędzy na infrastrukturę (pismo OC/792/99 k-52)*

Dokładna odpowiedź jest zawarta w pkt. H opinii.

*R. Ad. pkt. 2.5 - czy postanowienie § 11 pkt. 2 zezwala na dowolne określenie kosztu budowy, czy też jedynie w takich granicach aby nie zostały naruszone § 9 pkt. 5, § 10 pkt. 1-4 i § 11 pkt. 1 umowy z dn. 23.08.1997 r.*

1. Postanowienie § 10 umowy kwalifikuje umowę jako „Umowę o dzieło”
2. Natomiast postanowienie § 11 pkt. 2 umowy stanowi że „ostateczny koszt budowy zostanie ustalony w/g kosztu rzeczywistego” i zgodnie z § 11 pkt. 3 różnica między ostatecznym kosztem rzeczywistym, a wniesionym wkładem zostanie uregulowana przez Nabywcę.

W związku z powyższym Spółdzielnia nie jest uprawniona do **określenia dowolnego kosztu budowy**, a tylko w oparciu o **ostateczny rzeczywisty koszt budowy**, przedstawiając Nabywcy dokument ostatecznego rozliczenia.

mgr inż. ALEKSANDER KALINOWSKI

BIEGLY SĄDOWY