

Zbigniew Sarata
02-792 Warszawa
ul. Lanciego 9B
tel. 0-501 247 295

Warszawa 1 października 2001

mgr inż. Aleksander Kalinowski
BIEGŁY SĄDOWY
Ul. Egejska 1 m 1
02-764 Warszawa

Zgodnie z ustaleniami przesyłam Panu protokół zdawczo-odbiorczy mojego domu, wyjaśnienia dotyczące zastosowanego przez Spółdzielnię **Przy Metrze** sposobu *waloryzacji kosztów budowy*, finansowania infrastruktury, ilości zużytych przeze mnie materiałów na wykończenie poddasza oraz powierzchni chodnika przed drzwiami wejściowymi.

Protokół zdawczo-odbiorczy

W załączeniu znajdzie Pan kopię protokołu, który został sporządzony w dniu 27 kwietnia 2001 po wydaniu mi przydziału na dom w zabudowie szeregowej. W dziale uwagi i ustalenia niczego nie zgłosiłem gdyż zapewniano mnie, że zaniechane przez Spółdzielnię wykończenie poddasza będzie kosztorysowane i uwzględnione w ostatecznym rozliczeniu. Niestety później okazało się, iż Spółdzielnia po raz kolejny mnie oszukała.

Waloryzacja

W piśmie z dnia 20 kwietnia 1998 roku (załącznik nr 2 do pozwu) Spółdzielnia określiła orientacyjne terminy dokonywania kolejnych rat wkładu budowlanego. Do rat miała być stosowana waloryzacja oraz naliczony podatek VAT. W piśmie z dnia 17 lipca 1998 (załącznik nr 5 do pozwu) podany został zastosowany przez Spółdzielnię *sposób waloryzowania kosztów budowy*. Otóż koszt wyjściowy 1 m² został pomnożony przez wskaźnik waloryzacji od stycznia 1997 do kwietnia 1998 czyli przez 120,90% i do tak wyliczonej wartości dodano podatek VAT w wysokości 7%.

Zastosowany sposób przez Spółdzielnię sposób waloryzowania III raty kosztów budowy zawiera trzy błędy:

1. Waloryzację rozpoczęto od stycznia 1997 chociaż umowę ze Spółdzielnią podpisałem pod koniec sierpnia 1997 i domyślnie termin rozpoczęcia waloryzacji powinien być równoczesny z datą podpisania umowy.
2. W podpisanej umowie wyraziłem zgodę na waloryzowanie kosztów budowy a nie na podwyższanie ceny 1 m² powierzchni domu. Oznacza to, iż wskaźnikami wzrostu cen robót budowlano-montażowych mogły być objęte jedynie kolejne raty wkładu budowlanego.
3. Waloryzowano również zapłacony uprzednio podatek VAT a nie podatek od bieżących płatności.

Na tej podstawie z początkowej stawki 1 500 zł za m² w końcu kwietnia 1998 zrobiło się 1 940 zł i odpowiednio stawka za poddasze z 750 zł wzrosła do 970 zł. Koszt budowy w momencie podpisania umowy stanowił iloczyn powierzchni bez poddasza (140,52 m²) przez kwotę 1500 zł plus iloczyn powierzchni poddasza użytkowego (48,23 m²) przez kwotę 750 zł. Daje to razem 246 952,50 zł. Trzecia rata wkładu budowlanego zgodnie z harmonogramem przesłanym 20 kwietnia 1998 (załącznik nr 2 do pozwu) powinna wynosić 10% planowanych kosztów budowy czyli 24 695,25 zł. Po waloryzowaniu od sierpnia 1997 do kwietnia 1998 współczynnikiem

111,44 % otrzymamy kwotę 27 520,39 zł. Jak zaznaczyłem w pozwie - wyraziłem zgodę na płacenie podatku VAT przy rozliczaniu kolejnych wpłat (a nie po zakończeniu inwestycji jak było w umowie). Zatem przy powiększeniu o należny 7% podatek VAT dawałoby to 29 446,82 zł. Do III raty należałoby dodać podatek VAT należny za ratę I i II w wysokości 8 167,95 zł ($78\,450 \cdot 7\% + 38\,235 \cdot 7\%$).

Sumaryczna wpłata powinna zatem wynosić **37 614,77 zł**. Tymczasem Spółdzielnia określiła należność na **49 646 zł**.

W załączniku nr 3 do pisma z dnia 6 października 1998 (załącznik nr 7 do pozwu) Spółdzielnia podała stan zaawansowania robót na 48,4% i zażądała niezbędnej zaliczki na zakup materiałów w wysokości 34,0%. Dzięki temu wpłata rat IV i V powinna pokryć 82,4% należności. Konieczność wpłacenia tak wysokiej zaliczki uzasadniano zaangażowaniem środków finansowych na zakup materiałów przed spodziewaną podwyżką stawki VAT. Obliczono początkowo planowany koszt inwestycji: 255 375 zł. Podano procentowy współczynnik waloryzacji od stycznia 1997 do końca lipca 1998 jako 23,45%. Doliczono podatek VAT i na tej podstawie określono kwotę, którą powinienem być wpłacić na 337 328 zł. Po odjęciu dotychczasowych wpłat zażądano ode mnie łącznie za IV i V ratę **103 278 zł**.

I tym razem popełniono identyczne trzy błędy co w przypadku waloryzowania III raty. IV i V rata zgodnie z harmonogramem powinny wynieść łącznie 30% planowanych kosztów budowy czyli 76 612,50 zł. Waloryzacja tych rat od sierpnia 1997 do lipca 1998 powinna wynieść 13,79%. Łączna wpłata uwzględniająca waloryzację oraz należny podatek VAT powinna wynieść **93 279,78 zł**.

W pismach z 13 listopada 1998 (załączniki nr 9 do pozwu) i 27 listopada 1998 (znajdzie Pan w załączeniu) zastosowano tę samą błędną metodę waloryzowania kosztów budowy. Obliczono współczynniki od stycznia 1997 do września i października 1998 jako 24,69% oraz 25,32% i przez te współczynniki pomnożono całą początkową wartość inwestycji. Przypominam, iż wcześniej Spółdzielnia zadeklarowała zaawansowanie inwestycji na 85% (w załączniku do tego samego pisma na 82,4%). Roboty zostały wykonane, materiały zakupione, faktury łącznie z VATem zapłacone. Do waloryzowania pozostało więc 15% wartości inwestycji. Nie 100%. Obliczenia będą podobne do uprzednio wykonanych. Współczynniki waloryzacji powinny być odpowiednio 14,93% oraz 15,51%. Wysokość rat VI: 10% i VII: 5% powinny wraz waloryzacją i VATem wynieść **31 404,77 zł** oraz **15 781,63 zł**. Zażądano ode mnie natomiast **39 952 zł** oraz **18 757 zł**.

Im inwestycja była bardziej zaawansowana tym większa jest różnica w sposobie liczenia waloryzacji. Proszę sobie wyobrazić następującą hipotetyczną sytuację. Spółdzielnia podpisała umowę z bardzo szybkim i solidnym wykonawcą. Wykonawca w ciągu 1 miesiąca wznosi budynek. Inwestycja jest zaawansowana w 99,99%. Ja wpłaciłem 99,99% kwoty określonej w umowie. Do wbicia pozostaje jednak jeszcze tylko jeden specjalny gwóźdź. Z powodu braku na rynku akurat tego typu gwoździ oddane budynku do użytku opóźnia się. Wreszcie po dwóch latach udaje się kupić tenże brakujący gwóźdź. Z powodu wzrostu cen rosą koszty zamiast 1,00 zł gwóźdź kosztuje już 1,30 zł. Jego wbicie również drożeje do 1,30 zł. Spółdzielnia jednak nie wzywa mnie do zapłaty **2,60 zł**. Swoją metodą oblicza waloryzację z dwóch lat. Cenę początkową mnoży przez współczynnik 130,00% i wzywa mnie do uiszczenia kwoty zbliżonej do **75 000 zł**. Absurd – oczywiście. Ale taka właśnie metodę waloryzacji stosowała Spółdzielnia.

Infrastruktura

W §10 podpisanej przeze mnie umowy (załącznik nr 1 do pozwu) określono zakres robót, które objęte są kosztem realizacji zadaniem inwestycyjnym. W drugim

wierszu wymieniony jest koszt uzbrojenia terenu w granicach i poza granicami działki. Nie widzę więc powodu dla którego Spółdzielnia domagała się ode mnie (załącznik nr 12 do pozwu) dodatkowej wpłaty w wysokości 41 346 zł z tytułu kosztów infrastruktury. Dodatkowo w umowie wymienione są w §9 punkty 4 i 5 roboty, których koszty obciążają bezpośrednio nabywcą. Należą do tej kategorii jedynie roboty wykończeniowe wewnątrz budynku: podłogi, glazura, terakota oraz biały montaż. Nie ma mowy o dodatkowej zapłacie za infrastrukturę.

Ilość materiałów zużytych na wykończenie poddasza

Ponieważ Spółdzielnia przekazała mi poddasze w stanie surowym byłem zmuszony wykończyć je we własnym zakresie. Część robót powierzyłem w całości rzemieślnikom (zakup materiałów oraz wykonawstwo). Inne umowy opiewały jedynie na wykonawstwo. Ja kupowałem następujące materiały:

1.	Rozdzielacz CO	1 kpl
2.	Elastyczne rury CO w osłonie Al.	50 m
3.	Peszle do rur CO	50 m
4.	Folia poroizolacyjna	50 m ²
5.	Listwy drewniane	75 m
6.	Wełna mineralna	25 m ²
7.	Deski podłogowe na stryszek	40 m ²
8.	Płyty kartonowo-gipsowe	220 m ²
9.	Profile do płyt GK	250 m
10.	Sufitowe pręty dystansowe do płyt GK	100 szt.
11.	Wkręty do płyt GK	750 szt.
12.	Wkręty do drewna	250 szt.
13.	Taśmy elastyczne do płyt GK	200 m
14.	Zaprawa tynkarska	400 kg
15.	Gips	100 kg
16.	Farba emulsyjna	30 l

Powierzchnia chodnika

Przed wejściem do budynku należy położyć chodnik o długości 8 m i szerokości 1,2 m co w przybliżeniu daje powierzchnię 10 m².

z poważaniem

Zbigniew Sarata

w załączeniu:

1. Protokół zdawczo odbiorczy,
2. pismo Spółdzielni OC/4640/98 z 27 listopada w sprawie waloryzacji.

Tabela I	
Poniesione wydatki związane z usunięciem usterek i braków wykończenia wynikające z opinii inż. Kujawy z dnia 11 marca 2000	
Zakup licznika ciepła	866,70 zł
Instalacja licznika ciepła	300,00 zł
Kupno terakoty	135,00 zł
Kupno kleju i fugi do terakoty na balkon	120,00 zł
Ułożenie terakory na balkonie (robocizna)	115,00 zł
Kupno wycieraczki do drzwi wejściowych	85,00 zł
Naprawa obwodu przełącznika schodowego	75,00 zł
Naprawa pęknięć szlichty na parterze	100,00 zł
Naprawa pęknięć szlichty na piętrze	150,00 zł
Przemontowanie kaloryfera na parterze	180,00 zł
RAZEM	2 126,70 zł

Tabela II
Zestawienie nieusuniętych usterek i braków wykończenia wynikające z opinii inż. Kujawy z 11 marca 2000
Uszkodzone pokrycie dachu
Niewłaściwe drzwi garażowe
Nieszczelne drzwi pomiędzy garażem a pomieszczeniem technicznym
Brak regulatora ciepła grzejnika w przedsionku
Brak chodnika przed wejściem do budynku
Brak zamont. wycieraczki przed wejściem
Brak terakoty na tarasie i przed wejściem

Tabela III	
Wydatki związane z wykończeniem poddasza użytkowego nie uwzględnione w kosztorysie robót zaniechanych	
Doprowadzenie pionu CO	500,00 zł
Zakup rozdzielacza CO	240,00 zł
Ułożenie poziomych rur CO	250,00 zł
Wykonanie szlichty	1 000,00 zł
Ułożenie instalacji elektrycznej	550,00 zł
Zupno i zainstalowanie belek stropowych	800,00 zł
Schody składane na stryszek	250,00 zł
Paroizolacja i ocieplenie stropu	750,00 zł
Deski podłogowe na stryszku	1 250,00 zł
Zakup płyt kartonowo gipsowych	1 800,00 zł
Profile do montażu płyt KG, wkręty itp.	650,00 zł
Materiały do tynkowania ścian	480,00 zł
Montaż płyt GK oraz tynkowanie ścian	3 600,00 zł
Farba do pomalowania płyt GK i tynków	147,00 zł
Malowanie ścian, połaci ukośnych i stropu	400,00 zł
Nadzór nad pracami i transport materiałów	1 800,00 zł
Grzejniki (do zakupienia)	840,00 zł
RAZEM	15 307,00 zł

Tabela IV	
Wydatki związane z podłączeniem kuchenki gazowej	
Cena standardowej kuchenki gazowej	700,00 zł
Wąż połączeniowy	120,00 zł
Montaż kuchenki	90,00 zł
RAZEM	910,00 zł

"BOMI TERM" s.c.
Nowoczesne Technologie
Budowlane i Instalacyjne
00-984 Warszawa, ul. Kwiatkowskiego 2/8
tel./fax: 372-15-48
Regon: 012763289 ; NIP: 113-17-93-800

pieczęć wystawcy

Warszawa 01-02-2000

miejsowość, data
wystawienia faktury

Faktura VAT nr 1/02/2000

ORYGINAŁ/KOPIA

Sprzedawca :

BOMI TERM s.c.

03-984 Warszawa ul. Kwiatkowskiego 2/8

adres

113-17-93-800

nr identyfikacyjny

Sposób zapłaty : gotówka

Nazwa banku : PKO bp o/Warszawa

Termin zapłaty : 01-02-2000

nr rachunku : 10201127-500946-270-1

zamówienie/oferta : _____

Nabywca :

Zbigniew Sarata

02-776 Warszawa ul. Hawajska 4 m.36

adres

123-003-09-62

nr identyfikacyjny

Data sprzedaży : 01-02-2000

Data otrzymania zaliczki : _____

Środek transportu : _____

L.p.	Nazwa towaru lub usługi	Symbol SWW/ KU	J.m.	Ilość towaru/ zakres usługi	Cena jednostkowa bez podatku (zł)	Wartość towaru/usługi bez podatku (zł)	Podatek		Wartość towaru/usługi z podatkiem (zł)
							stawka	kwota	
							(%)	(zł)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	ciepłomierz Delta Tech Kompakt 0,6 m3/h	0945-12	szt.	1	810,00	810,00	7	56,70	866,70
2						0,00		0,00	0,00
3						0,00		0,00	0,00
4						0,00		0,00	0,00
5						0,00		0,00	0,00
Razem						810,00	x	56,70	866,70
						0,00	zw	x	0,00
						0,00	22	0,00	0,00
						0,00	17	0,00	0,00
						810,00	7	56,70	866,70
						0,00	0	x	0,00

Do zapłaty :

866,70 zł

upust **5%**

Słownie :

osiemset sześćdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt groszy zapłacono gotówką

ZBIGNIEW SARATA

Nazwisko, imię, podpis
odbiorcy

Zygmunt Szczępiński

Podpis i pieczęć wystawcy
faktury VAT

"BOMI TERM" s.c.
Nowoczesne Technologie
Budowlane i Instalacyjne
00-984 Warszawa, ul. Kwiatkowskiego 2/8
tel./fax: 372-15-48
Regon: 012763289 ; NIP: 113-17-93-800

UMOWA WYKONAWCZA O ROBOTY BUDOWLANE

zawarta w dniu 23. VII 99 w Warszawie pomiędzy p. Szweda

zwanym dalej Inwestorem a Firmą Wielki Rem-Bud-Montaż K227520CF TULLA

z siedzibą 00-836 WARSZAWA ul. ŻELAZNA 43 m 31

reprezentowaną przez HENRYK ŚNIADEK

legitymującego się dowodem osobistym DB 369 94 98 zwaną dalej Wykonawcą, następującej treści:

§1

Wykonawca oświadcza, że jest podatnikiem VAT i posiada nr NIP NIE

§2

Inwestor zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane wymienione poniżej.

Zakres i opis robót budowlanych przewidzianych do wykonania:

1. MONTAŻ PŁYT GK na istniejącym ociepleniu poddasza 100 m² 2. Ocieplenie ścian
szczytowych + płyta gk na stelażu na gotowo 17 m² 3. Naklejenie płyt gk na
płacki 100 m² 4. Montaż drzwi 13 sztuk.

Miejsce wykonywania robót: OSIEDLE MIOŁATOWA segment 3 od ulicy Łokajskiego

§3

Opis robót po szczegółowych uzgodnieniach:

p. 3. tytuł

płyta gk poddasze 17 szt m²

-11- gk ścian ocieplenie 30 szt m²

tytuł 19 szt m²

drzwi 13 szt 910 zł montaż drzwi z możliwością

rezygnacji

Całość kwoty w wys 3600 zł stupniem

Henk
Śniadek

§4

Termin wykonania robót:

Od dnia: 26.07.99 do dnia 15.08.99

§5

Szacunkowa wartość robót zgodnie z kosztorysem wstępnym wynosi:

5020 zł - słownie: Pięć tysięcy dwadzieście złoty -

Do ceny zostanie doliczony podatek VAT.

§6

Rozliczenie końcowe między Inwestorem a Wykonawcą nastąpi po zakończeniu robót na podstawie cen jednostkowych i obmiaru robót ustalonych w trakcie podpisywania umowy.

Rozliczenie nastąpi w terminie 30 dni po odebraniu całości robót lub części robót w przypadku fakturowania częściowego

§7

Zaopatrzenie materiałowe zostaje uzgodnione na następujących warunkach:

MATERIAŁY WSZYSTKIE - INWESTORA

§8

Wykonawca udziela gwarancji na wykonane przez siebie prace na okres przewidziany w kodeksie budowlanym.

W przypadku ujawnienia wad w wykonaniu prac w trakcie ich realizacji Wykonawca usunie je bezzwłocznie i bez dodatkowego wynagrodzenia w ustalonym terminie. W przypadku nie usunięcia wad w terminie Inwestor ma prawo je usunąć we własnym zakresie, na koszt Wykonawcy.

§9

Wykonawca zastrzega sobie prawo do przerwania robót w przypadkach nie wywiązywania się z rozliczeń określonych w §6 i §15 pkt.1 z zachowaniem prawa do wynagrodzenia za wykonany etap robót.

§10

Inwestor zastrzega sobie prawo do przerwania robót w przypadku nie wywiązywania się Wykonawcy z zobowiązań zawartych w §15 pkt. 2 z zachowaniem prawa Wykonawcy do wynagrodzenia za prace dotychczas wykonane.

§11

W przypadku odstąpienia przez Inwestora od realizacji całości lub części robót z przyczyn leżących po jego stronie, Inwestor zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w wysokości 10% od nie zrealizowanej części robót według szacunkowej wartości określonej w Kalkulacji Wstępnej Wartości Robót Budowlanych.

§12

W przypadku odstąpienia przez Wykonawcę od realizacji całości lub części robót z przyczyn leżących po jego stronie, Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w wysokości 10% od nie zrealizowanej części robót według szacunkowej wartości określonej w Kalkulacji Wstępnej Wartości Robót Budowlanych.

§13

W przypadku nieterminowego zakończenia robót Wykonawca zapłaci karę umowną Inwestorowi w wysokości% za każdy dzień zwłoki, od umownej daty zakończenia robót.

§14

Istotne zmiany warunków umowy powinny być sporządzone w formie pisemnych aneksów.

§15

Inne postanowienia:

1. Inwestor zobowiązuje się do:
 - wprowadzenia Wykonawcy na teren budowy do dnia
 - udostępnienia Wykonawcy wody i energii elektrycznej na koszt własny;
 - zapewnienia nadzoru inwestorskiego - obecność i konsultacja w trakcie realizacji prac.
2. Wykonawca zobowiązuje się do:
 - prowadzenia prac zgodnie z wiedzą techniczną, obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego oraz Polskimi Normami i przepisami bhp;
 - ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe z własnej winy;
 - poprawienia ewentualnych wad w uzgodnionym między stronami terminie bez dodatkowego wynagrodzenia;
 - określenia wielkości zużycia, rodzaju i gatunku materiałów przeznaczonych do realizacji robót budowlanych;
3. Termin zakończenia robót może być przesunięty z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, a mianowicie:
 - zlecenia Wykonawcy robót dodatkowych w trakcie wykonywania prac objętych niniejszą umową;
 - zlecenia Wykonawcy zmiany sposobu wykonania ustalonych robót;
 - niedotrzymania przez Inwestora zobowiązań wynikających z warunków umowy;
 - warunków atmosferycznych uniemożliwiających właściwe wykonanie robót;
 - zaistnienia nieprzewidzianych niedogodności np. utrudniony dostęp do miejsca wykonywania prac, dodatkowe osuszanie ścian itp.;
 - wstrzymania lub przerwania robót przez Inwestora.
 - innych ważnych przyczyn.

§16

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§17

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§18

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....
Inwestor

ZBIGNIEW SARATA

REMONT
27.11.2011
00-20
.....
Wykonawca

Stinnes Market Budowlany sp.z o.o
ul. Puławska 427
01-802 Warszawa
tel.: 022/648-37-69 do 71
fax: 022/648-37-65

*

NIP 951-10-08-094

27-06-99	NR WYDRUKU	21
5907572700138	Schody LUX	249.00B
PODSUMA		249.00
NAL.B		249.00
PTU B 7%		16.29
SUMA PTU.		16.29
SUMA		249.00
POLCARD		249.00
RESZTA		0.00

0021#06#26

15:10

ZF FC 96079301

Wszystko w DBI!

Dziękujemy za zakupy.
Zapraszamy ponownie!