

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

Warszawa 9 maja 2016

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa

II Wydział Cywilny

01-231 Warszawa, ul. Płocka 9/11b

Sygn. Akt II C 111/14

Powód:

Spółdzielnia Mieszkaniowa **Przy Metrze**
02-797 Warszawa, Al. KEN 36 lok. U-128

Pozwani:

Zofia Maciejewska Sarata i Zbigniew Sarata
02-792 Warszawa, ul. Lanciego 9B

PISMO PROCESOWE

Konsekwentnie podtrzymuję swoje stanowisko, iż opinia biegłego jest w sprawie zbędna ze względu na brak podstawy prawnej do zarządzania nieruchomością, naliczania narzutów oraz tworzenia funduszu remontowego.

W opinii uzupełniającej biegły nie odniósł się do podanych przeze mnie przykładów przewyższania stawek wynikających z uchwał organów spółdzielni ponad rzeczywiście ponoszone koszty. Zamiast tego biegły rozwinął szerokie dywagacje nad zasadami gospodarki w spółdzielniach mieszkaniowych i koniecznością kompensaty zysku, lub straty z tytułu administrowania nieruchomością w roku następnym.

Z wyprzedzeniem rocznym nie da się precyzyjnie zaplanować wszystkich kosztów. Jednak moje uwagi dotyczyły opłat na rzecz jednostek samorządu terytorialnego. **Opłaty te są znane z wyprzedzeniem.** Znana jest też powierzchnia zajmowanego przeze mnie segmentu i powierzchnia gruntu, na którym budynek jest posadowiony. Wskazywałem, że uchwały organów spółdzielni przewyższają opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty z tytułu dzierżawy. Wskazywałem też na brak ponoszonych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Biegły licząc podatek od gruntu oparł się na proporcji powierzchni mojego segmentu do wszystkich segmentów składających się na nieruchomość 9. Tymczasem **powierzchnie działek pod segmentami nie są równe.** Działki skrajne są większe. Przykładowo powierzchnia działki pod segmentem nr 16 jest czterokrotnie większa od mojej.

Biegły na str. 7 podał nieprawdę twierdząc, że nie uwzględniłem podatku od gruntu. Zawarłem go w czwartym akapicie wraz z opłatą czynszową za dzierżawiony grunt. Co do samej opłaty za użytkowanie wieczyste i opłaty dzierżawnej – biegły również zastosował podział proporcjonalny do powierzchni zajmowanego przeze mnie budynku w stosunku do powierzchni wszystkich segmentów. Jest to niewłaściwe ze względu na wspomniane wcześniej różnice w powierzchniach działek poszczególnych segmentów, między innymi czterokrotnie większą działkę szesnastego segmentu. Biegły powołuje się też na roszczenia Urzędu m. st. Warszawy związane z podwyżką czynszu żadaną od 2008 roku. Kwestia stawek czynszowych nie została do tej pory prawomocnie rozstrzygnięta, w związku z tym SM Przy Metrze nie zapłaciła miastu podwyższonego czynszu.

Nie wiem w jaki sposób biegły **uzyskał dostęp do akt sprawy II C 7/12**. Najwyraźniej odpowiedź uzyskał od powoda. Ze mną tej informacji nie zweryfikował. Na jakiej podstawie biegły twierdzi, że ustalenia sądu pierwszej instancji co do instalacji CO na poddaszu są prawidłowe? W dalszym ciągu oczekuję na apelację. W trakcie wizji lokalnej z udziałem przedstawiciela spółdzielni i innego biegłego zostało stwierdzone, że na poddaszu nigdy nie zostały zamontowane kaloryfery. Nie zrobiła tego ani spółdzielnia, ani ja we własnym zakresie. Owszem, doprowadziłem na strych rury CO. Jednak ze względu na brak kaloryferów instalacja jest – najdelikatniej mówiąc – niekompletna i w związku z tym nie może działać.

Biegły wykazał się rażącą niekompetencją w sprawie czynszowej jednego z moich sąsiadów. Skrytykował prawidłowość ustaleń lustracji i audytów, na które ja również się powołuję. Przysłuchując się w dniu 11 marca 2016 zeznaniom biegłego w sprawie XXVII Ca 37/16 z najwyższym zdziwieniem w 19 minucie 35 sekundzie rozprawy usłyszałem „jeżeli spółdzielnia o 10% zwiększyła stawkę to nie może o 50% nadwyżka wzrosnąć, to jest logiczne i z matematyki wynika”. Na obalenie tego twierdzenia przytoczę prosty przykład. W załączniku #1 opisana jest metoda wyliczenia początkowej nadpłaty spełniającej wskazane przez biegłego założenia i ich weryfikacja.

Opłaty za garaż podziemny i garaż w segmencie obejmują inne składniki. **Składników w garażu podziemnym jest dużo więcej.** Niestety, biegły wyciągnął błędne wnioski skoro uznał, że osoba sama sprzątająca i oświetlająca swój garaż powinna płacić więcej, niż za garaż oświetlany i sprzątany przez spółdzielnię.

Biegły chyba **nie uważał na lekcjach matematyki w pierwszych klasach szkoły podstawowej** kiedy była omawiana kolejność działań z udziałem nawiasów, skoro z równania $((1223,65-61)/(3112,20/16))$ otrzymał wynik 0,02 zamiast 5,98. **Chociażby to powinno go zdyskwalifikować.** Wyjaśnienia do obliczeń znajdują się w załączniku #2.

Podtrzymuje także swój wniosek sformułowany w piśmie procesowym z 14 kwietnia 2016. Wysłuchując odpowiedzi biegłego na pytania w sprawie XXVII Ca 37/16 upewniłem się, iż biegły nie zweryfikował stosunku powierzchni segmentów do powierzchni budynków wielorodzinnych. Stosunek ten jest natomiast istotny przy obliczaniu tak zwanego narzutu kosztów ogólnych zarządu, który stanowi zdecydowaną większość żądanych przez powoda kwot. Bardzo istotne jest

zestawienie powierzchni poszczególnych nieruchomości, w tym również nieruchomości 8 i 9 na które składa się osiedle Migdałowa I.

Dysponuję dwoma zestawieniami kosztów poniesionych na eksploatację podstawową dla nieruchomości numer 9 za lata 2005 i 2006, które załączam jako #3 i #4. Niestety, biegły nie dołączył takich zestawień dla okresu objętego postępowaniem. **Jest to poważny błąd, gdyż nie wiadomo jakie składniki obciążają nieruchomość numer 9.** Przykładowo w roku 2005 spółdzielnia do kosztów wliczyła sprzątanie budynków. Czynność ta zaś nigdy nie była w nieruchomości 9 wykonywana.

Z zestawienia wynika, że część kosztów nigdy nie mogła być przypisywana do nieruchomości 9, jak na przykład konserwacja wind, czy konserwacja schodów ruchomych. Z opinii zaś wynika, że biegły całe koszty eksploatacji podzielił pomiędzy wszystkie nieruchomości. **Nie zostało wyjaśnione co oznacza składnik „narzut kosztów ogólnych biura zarządu”** i czy wobec bezwynikowej gospodarki spółdzielni jest on w ogóle uzasadniony.

Bardzo istotne jest również pytanie dlaczego biegły w zestawieniu na stronie 21 opinii pierwotnej w kolumnie „nadpłata wg PL” podał nadpłaty niezgodne z wartościami wskazanymi w protokole lustracji KZRSM. W roku 2007 powinno być 1,53 zł/m², jest puste miejsce W roku 2008 powinno być 2,11 zł/m², jest 0,58. W roku 2009 powinno być 2,45 zł/m², jest 0,34.

Identyczne dane jak w protokole lustracji KZRSM znalazły się w audycie Ulivex-Expert z 2012 roku. Nie wiem natomiast co biegły miał na myśli powołując się na skrót BSF. Ja nie zgłaszałem takiego dowodu i nie doszukałem się go w aktach sprawy. **Sąd wydając wyrok musi dysponować pełnym materiałem dowodowym znajdującym się w aktach sprawy.** W szczególności w aktach powinny się znaleźć faktury, zestawienia i protokoły.

Równie zastanawiające jest podanie przez biegłego na stronie 6 opinii uzupełniającej kolosalnego ujemnego wyniku finansowego na nieruchomości numer 9 (segmenty) w roku 2013. Wynosi on nieomal (-) 235 tys. zł. To ponad 1200 zł miesięcznie na jeden segment. Przyczyna ujemnego wyniku powinna zostać wyjaśniona.

Z powyższych względów **wnoszę o odrzucenie opinii jako nieprzydatnej.**

Informuję Sąd, iż w dniu dzisiejszym treść powyższego pisma procesowego wysłałem e-mailem do pełnomocnika powoda na adres kontakt@p-law.pl.

Celem obliczeń jest udowodnienie, iż wzrost opłat o 10% może spowodować wzrost nadwyżki nad rzeczywiście ponoszonymi opłatami o 50%

Na opłaty w roku bazowym składają się koszty rzeczywiste – „K” oraz nadwyżka „N1”

$$O1 = K + N1$$

W roku następnym pobierane opłaty wzrastają o 10%, czyli wynoszą

$$O2 = O1 * (1 + 10\%)$$

Pobierane w roku następnym opłaty składają się z kosztów rzeczywistych „K” i nowej nadwyżki „N2”

$$O2 = K + N2$$

Zatem trzy poprzednie równania sprowadzają się do jednego

$$(K + N1) * (1 + 10\%) = K + N2$$

Nadwyżka N2 w roku następnym jest o 50% wyższa, niż nadwyżka N1 w roku bazowym

$$N2 = N1 * (1 + 50\%)$$

Kolejne dwa równania sprowadzają się do jednego

$$(K + N1) * (1 + 10\%) = K + N1 * (1 + 50\%)$$

Mnożąc składniki nawiasów otrzymamy

$$K + K * 10\% + N1 + N1 * 10\% = K + N1 + N1 * 50\%$$

Po skreśleniu całkowitych składników „K” oraz „N1”

$$K * 10\% + N1 * 10\% = N1 * 50\%$$

oraz przeniesieniu na prawą stronę składnika $K * 10\%$

$$K * 10\% = N1 * 40\%$$

Zatem równanie będzie spełnione gdy w roku bazowym nadwyżka „N1” wyniesie 25% kosztów „K”

$$N1 = K * 10\% / 40\% = K * 0,25$$

Weryfikacja na przykładzie kosztu 1000 zł:

rok bazowy	koszt rzeczywisty	1 000 zł
	Nadwyżka	250 zł
	pobierane opłaty	1 250 zł
rok następny	wzrost pobieranych opłat procentowo	10,00%
	pobierane opłaty	1 375 zł
	koszt rzeczywisty	1 000 zł
	nadwyżka	375 zł
	wzrost nadwyżki	50,00%

Równanie: $((1223,65-61)/(3112,20/16))$

Kwota 1223,65 zł to według spółdzielni miesięczny czynsz wraz z opłatą za garaż podziemny.

Kwota 61 zł to opłata za garaż podziemny.

3112,20 (m²) to ogólna powierzchnia segmentów z decyzji 245/D/00/MU.

16 – ilość segmentów.

Obliczając wartość (1223,65 zł-61 zł) dostaniemy 1162,65 zł.

Obliczając wartość (3112,20 m²/16) otrzymamy 194,51 m².

Zatem po zaokrągleniu w końcowym wyniku dzielenia 1162,65 zł przez 194,51 m² otrzymujemy 5,98 zł/m².

Tak jest bowiem obliczona przez spółdzielnię jednolita stawka za powierzchnię mieszkalną, garaż i nieogrzewany strych.

Koszty poniesione na eksploatację podstawową w roku 2005 na nieruchomość 9

I. Koszty eksploatacji (administracji) - pośrednie

		udział powierzchniowy		0,0128
L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w IV kwartałach 2005 roku ogółem	Koszty nieruchomości 9	Uwagi
1	płace z narzutami administratorów	245 284,00	3 139,64	Pozycja wyliczona udziałem powierzchniowym tj. 3080,32 m ² /240572,83 m ²
2	świadczenia na rzecz pracowników	2 339,00	29,94	
3	odpis na ZFŚS	3 666,00	46,92	
4	składki na PFRON	3 452,00	44,19	
5	amortyzacja środków trwałych	56,00	0,72	
6	ubezpieczenie hydroform, maszyn od ognia i zdarzeń losowych oraz oc. dot. aparatów technicznych oraz za szkody elektryczne	3 003,00	38,44	
7	oświetlenie terenu i konserwacja oświetlenia ulicznego	49 626,00	635,21	
8	naprawa maszyn (ciągnik, kosiarki)	3 173,00	40,61	
9	pozostałe koszty	0,00	0,00	
Razem:		310 599,00	3 975,67	

II. Koszty eksploatacji (administracji) - bezpośrednie

		udział powierzchniowy		0,01486
L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w IV kwartałach 2005 roku ogółem	Koszty nieruchomości 9	Uwagi
1	sprzątanie budynków i terenu	940 719,00	13 979,08	Pozycja wyliczona udziałem powierzchniowym tj. 3080,32 m ² /207314,34 m ²
2	prace drobne:	1 930,00	28,68	
3	prace porządkowe po awariach	0,00	0,00	
4	rekultywacja zieleni	28 224,00	419,41	
5	dezynsekcja, deratyzacja	20 605,00	306,19	
6	ubezpieczenie od ognia i zdarzeń losowych	128 456,00	1 908,86	
7	wyposażenie osiedla	700,00	10,40	
8	materiały	50 580,00	751,62	
9	pozostałe koszty	23 505,00	349,28	
10	nadzór przeciwpożarowy	0,00	0,00	
11	licencja na odtwarzanie muzyki (ZAIKS)	0,00	0,00	
12	montaż kamer	0,00	0,00	
Razem:		1 194 720,00	17 753,52	

Koszty eksploatacji (administracji) OGÓŁEM (I + II)	1 505 319,00	21 729,19
---	--------------	-----------

IV. Koszty konserwacji - pośrednie

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w IV kwartałach 2005 roku ogółem	Koszty nieruchomości 9	Uwagi
1	płace z narzutami nadzoru konserwacji, konserwatorów, magazyniera	206 325,00	2 640,96	Pozycja wyliczona udziałem powierzchniowym tj. 3080,32 m ² /240572,83 m ²
2	odpis na ZFŚS	3 608,00	46,18	
3	składki na PFRON	3 452,00	44,19	
4	amortyzacja środków trwałych	664,00	8,50	
5	świadczenia na rzecz pracowników	4 587,00	58,71	
6	pozostałe koszty	1 058,00	13,54	
Razem:		219 694,00	2 812,08	

IV. Koszty konserwacji - bezpośrednie

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w IV kwartałach 2005 roku ogółem	Koszty nieruchomości 9	Uwagi
1	usuwanie awarii	33 122,00	492,19	Pozycja wyliczona udziałem powierzchniowym tj. 3080,32 m ² /207314,34 m ²
2	czyszczenie i udrażnianie studzienek	0,00	0,00	
3	konserwacja instalacji co po onhibitorowaniu	62 243,00	924,93	
4	dozór techniczny	2 270,00	33,73	
5	konserwacja sanitarna, elektryczna, budowlana	720 867,00	10 712,06	
6	materiały i narzędzia	36 405,00	540,98	
7	kontrole okresowe	22 661,00	336,74	
8	pozostałe koszty + kons. systemu kontroli dostępu	9 283,00	137,95	
9	konserwacja instalacji wentylacji	0,00	-	
10	konserwacja instalacji przeciwpożarowej	0,00	-	
11	rezerwa na roboty elektryczne	0,00	-	
12	rezerwa na naprawy drzwi wejściowych	0,00	-	
13	konserwacja drzwi wejściowych	0,00	-	
14	konserwacja dźwigów	0,00	-	
15	konserwacja schodów ruchomych	0,00	-	
16	czyszczenie separatora	0,00	-	
Razem:		886 852,00	13 178,61	

Koszty konserwacji OGÓŁEM (III + IV)	1 106 546,00	15 990,69
--------------------------------------	--------------	-----------

V. Narzut kosztów ogólnych biura zarządu	3 757 034,00	48 090,04	Pozycja wyliczona udziałem powierzchniowym tj. 3080,32 m ² /240572,83 m ²
--	--------------	-----------	---

VI. KOSZTY "EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ" (I+II+III+IV+V)*	6 368 899,00	85 809,92
--	--------------	-----------

sporządził:
Starszy specjalista
ds. rozliczania nieruchomości
i gospodarki mediami

Ewa Mendyk

Specjalista
ds. rozliczania nieruchomości
i gospodarki mediami

Monika Tomaszewska

Koszty poniesione na eksploatację podstawową w roku 2006 na nieruchomość 9

I. Koszty eksploatacji (administracji) - pośrednie

udział powierzchniowy

0,0128

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w IV kwartałach 2006 roku ogółem	Koszty nieruchomości 9	Uwagi
1	place z narzutami administratorów	263 390,32	3 371,55	pozycja wyliczona udziałem powierzchniowym tj. 3080,32 m ² /2/40639,14 m ²
2	świadczenia na rzecz pracowników	1 922,58	24,61	pozycja wyliczona udziałem powierzchniowym tj. 3080,32 m ² /2/40639,14 m ²
3	odpis na ZFSS	3 821,25	48,91	pozycja wyliczona udziałem powierzchniowym tj. 3080,32 m ² /2/40639,14 m ²
4	składki na PFRON	3 611,84	46,23	pozycja wyliczona udziałem powierzchniowym tj. 3080,32 m ² /2/40639,14 m ²
5	amortyzacja środków trwałych	0,00	-	pozycja wyliczona udziałem powierzchniowym tj. 3080,32 m ² /2/40639,14 m ²
6	ubezpieczenie hydroforni, maszyn od ognia i zdarzeń losowych oraz oc dot. aparatów technicznych oraz za szkody elektryczne	756,52	9,68	pozycja wyliczona udziałem powierzchniowym tj. 3080,32 m ² /2/40639,14 m ²
7	oświetlenie terenu i konserwacja oświetlenia ulicznego	42 960,28	0,00	-
8	naprawa maszyn (ciągnik, kosiarki)	586,90	7,51	pozycja wyliczona udziałem powierzchniowym tj. 3080,32 m ² /2/40639,14 m ²
9	pozostałe koszty	0,00	-	-
Razem:		317 049,69	3 508,50	

II. Koszty eksploatacji (administracji) - bezpośrednie

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w IV kwartałach 2006 roku ogółem	Koszty nieruchomości 9	Uwagi
1	sprzątanie budynków i terenu	1 103 979,14	0,00	pozycje przyporządkowane fakturami bądź opisem na fakturze
2	prace drobne	454,90	-	
3	prace porządkowe po awariach	0,00	-	
4	rekultywacja zieleni	23 215,60	0,00	
5	dezynsekcja, deratyzacja	11 422,31	-	
6	ubezpieczenie od ognia i zdarzeń losowych	130 384,42	1 134,23	
7	wyposażenie osiedla	14 409,33	65,90	
8	materiały	29 971,73	143,47	
9	pozostałe koszty	35 647,60	53,18	
10	nadzór przeciwpożarowy	7 906,09	-	
11	licencja na odtwarzanie muzyki (ZAIKS)	4 772,40	-	
12	montaż kamer	0,00	-	
Razem:		1 362 163,52	1 396,78	

Koszty eksploatacji (administracji) OGÓŁEM (I + II)

1 679 213,21

4 905,28

IV. Koszty konserwacji - pośrednie

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w IV kwartałach 2006 roku ogółem	Koszty nieruchomości 9	Uwagi
1	place z narzutami nadzoru konserwacji, konserwatorów, magazyniera	176 309,56	2 256,86	pozycja wyliczona udziałem powierzchniowym tj. 3080,32 m ² /2/40639,14 m ²
2	odpis na ZFSS	3 293,92	42,16	
3	składki na PFRON	3 611,84	46,23	
4	amortyzacja środków trwałych	166,01	2,13	
5	świadczenia na rzecz pracowników	2 821,89	36,12	
6	pozostałe koszty	0,00	0,00	
Razem:		186 203,22	2 383,51	

IV. Koszty konserwacji - bezpośrednie

L.p.	Wyszczególnienie	Wykonanie w IV kwartałach 2006 roku ogółem	Koszty nieruchomości 9	Uwagi
1	usuwanie awarii	21 304,35	0,00	pozycje przyporządkowane fakturami bądź opisem na fakturze
2	czyszczenie i udrażnianie studzienek	11 835,14	175,79	
3	konserwacja instalacji cz. po enhibitorowaniu	60 321,60	133,33	
4	dozór techniczny	1 220,46	-	pozycje przyporządkowane fakturami bądź opisem na fakturze
5	konserwacja sanitarna, elektryczna, budowlana	767 106,24	9 199,48	
6	materiały i narzędzia	28 844,31	382,78	pozycje przyporządkowane fakturami bądź opisem na fakturze
7	kontrole okresowe	26 372,80	110,82	
8	pozostałe koszty + kons. systemu kontrol dostępu	20 104,47	633,18	pozycje przyporządkowane fakturami bądź opisem na fakturze
9	konserwacja instalacji wentylacji	44 924,98	-	
10	konserwacja instalacji przeciwpożarowej	14 895,11	-	
11	rezerwa na roboty elektryczne	0,00	-	
12	rezerwa na naprawy drzwi wejściowych	0,00	-	
13	konserwacja drzwi wejściowych	4 316,38	-	
14	konserwacja dźwigów	14 656,87	-	
15	konserwacja schodów ruchomych	8 849,00	-	
16	czyszczenie separatora	7 789,46	-	
Razem:		1 032 541,17	10 635,38	

Koszty konserwacji OGÓŁEM (III + IV)

1 218 744,39

13 018,89

V. Narzut kosztów ogólnych biura zarządu

3 907 754,42

50 021,51

VI. KOSZTY "EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ" (I+II+III+IV+V)*

6 805 712,02

67 945,69

Sponsoni
Starszy specjalista
ds. rozliczania nieruchomości
i gospodarki mediami

Ewa Mendyk

Specjalista
ds. rozliczania nieruchomości
i gospodarki mediami

Monika Tomaszewska

Monika Tomaszewska