

UWAGA! PRZED WYPEŁNIENIEM NALEŻY DOKŁADNIE ZAPOZNAĆ SIĘ Z POUCZENIAMI

SP	SPRZECIW OD WYROKU ZAOCZNEGO* ZARZUTY OD NAKAZU ZAPŁATY* SPRZECIW OD NAKAZU ZAPŁATY*	Data wpływu (wypełnia sąd)
Pouczenie 1. Formularz należy wypełnić czytelnie, dokonując wpisów bez skreśleń i poprawek. Gdy w rubrykach występuje tekst oznaczony znakiem *, to należy niepotrzebne skreślić. 2. Każdą rubrykę niezacieniowaną należy wypełnić albo skreślić. Jeśli po wpisaniu treści w rubryce pozostało wolne miejsce, należy je skreślić w sposób uniemożliwiający dopisywanie. 3. Do sprzeciwu (zarzutów) należy dołączyć jego odpisy i odpisy załączników w celu doręczenia ich uczestniczącym w sprawie osobom, a ponadto, jeżeli w sądzie nie złożono załączników w oryginale, po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych. 4. W wypadku gdy zarzuty i wnioski pozwanego, uzasadnienie lub załączniki nie zmieściły się w odpowiedniej rubryce, ciąg dalszy zamieszcza się na kolejnych, ponumerowanych kartach formatu A4, ze wskazaniem uzupełnianej rubryki. Pod dodaną do formularza treścią należy złożyć podpis.		
1. Sąd, do którego są składane sprzeciw lub zarzuty (nazwa i siedziba sądu, ewentualnie również właściwy wydział)		2. Sygnatura akt
SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY MOKOTOWA II WYDZIAŁ CYWILNY – SEKCJA NAKAZOWA Al. SOLIDARNOŚCI 58, 00-240 WARSZAWA		II Nc 36501/13
W rubrykach 3.1.1.– 3.2.3. należy podać: imię i nazwisko osoby fizycznej bądź pełną nazwę osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej mającej zdolność sądową oraz adres (siedzibę) ze wskazaniem kodu pocztowego, miejscowości, ulicy, numeru domu i lokalu. Strona i jej pełnomocnik mogą również podać numer telefonu.		
3. Dane pozwanych składających sprzeciw (zarzuty)		
3.1.1. Pozwany i jego adres		3.2.1. Pozwany i jego adres
Zofia Maciejewska-Sarata 02-792 Warszawa, ul. Lanciego F. M. 9b		Zbigniew Sarata 02-792 Warszawa, ul. Lanciego F. M. 9b
3.1.2. Pełnomocnik pozwanego		3.2.2. Pełnomocnik pozwanego
-----		-----
3.1.3. Adres pozwanego do doręczeń (jeżeli jest on inny niż miejsce zamieszkania pozwanego)		3.2.3. Adres pozwanego do doręczeń (jeżeli jest on inny niż miejsce zamieszkania pozwanego)
-----		-----
4. Czy wymieniono wszystkich pozwanych składających sprzeciw (zarzuty)? (w wypadku odpowiedzi „nie” należy wypełnić i dołączyć formularz DS)		tak*/nie*
W rubrykach 5.1. i 5.2. należy podać imiona i nazwiska lub nazwy wszystkich występujących w sprawie podmiotów.		
5.1. Strona powodowa		5.2. Strona pozwana
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” ul. Lanciego F. M. 9b 02-792 Warszawa		-----

6. Zakres zaskarżenia nakazu lub wyroku zaocznego

- w całości*

- w części* (dokładnie określić zaskarżoną część żądania głównego lub ubocznego – np. z tytułu odsetek)

.....

7. Zarzuty i wnioski pozwanego

Należy przytoczyć zarzuty, które pozwany, pod rygorem ich utraty, powinien zgłosić przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy.

- zgłaszam zarzut*

Pozew opiera się na nierzetelnych danych oraz nie znajduje podstawy prawnej

(dokładnie określić jaki)

- ~~składam powództwo wzajemne*~~ (w takim wypadku należy wypełnić i dołączyć formularz pozwu wzajemnego – PW)

- zgłaszam inne wnioski* (wskazać jakie)

1. Oddalenie powództwa w zakresie należności za okres od 01-08-2009 do 31-10-2010 ze względu na trzyletnie przedawnienie (Art. 118 k.c.).
2. Oddalenie powództwa w pozostałym zakresie ze względu na:
 - a. Nadwyżkę sięgającą 2,45 zł/m² żądanych przez powoda opłat w stosunku do rzeczywiście ponoszonych kosztów. Dowód – załącznik Nr 1 i załącznik Nr 2.
 - b. Zawyżoną o 65 m² powierzchnię użytkową mieszkań w stosunku do faktycznej powierzchni. Dowód – załącznik Nr 3.
 - c. Brak udokumentowanych kosztów ponoszonych w związku z utrzymaniem budynku Lanciego 9b. Powódka przedstawiła tylko uchwały Rady Nadzorczej, nie odrębną ewidencję kosztów dla tej nieruchomości (art. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
 - d. Niewywiązania się spółdzielni z obowiązku przeniesienia na pozwanych własności budynku jednorodzinnego (art. 21 i 52 pkt. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
 - e. Brak podstawy do zarządzania budynkiem nie będącym własnością spółdzielni, wobec braku stosownej umowy z właścicielem budynku Lanciego 9b (art. 1 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Dowód – załącznik Nr 4.
 - f. Brak podstawy prawnej do tworzenia funduszu remontowego z uwagi na brak własności budynku Lanciego 9b (art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) Dowód – również załącznik Nr4.

8. Żądanie zwrotu kosztów procesu

Zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych wszelkich kosztów postępowania.

9. Uzasadnienie

Należy wskazać kolejno:

- fakty, które pozwany przyznaje,
- fakty, którym pozwany zaprzecza,
- fakty, z których wynika, że zgłaszane przez pozwanego zarzuty są zasadne.

W piśmie stanowiącym sprzeciw albo zarzuty pozwany powinien przytoczyć okoliczności faktyczne oraz dowody. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w sprzeciwie lub zarzutach bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

Początkowy, 15 miesięczny okres objęty pozwem ulega przedawnieniu i w ogóle nie powinien być przez sąd brany pod uwagę.

Powódka nie przedstawiła też żadnych dokumentów potwierdzających faktycznie ponoszone wydatki związane z budynkiem Lanciego 9b w pozostałym okresie. Do pozwu dołączono jedynie uchwały Rady Nadzorczej, które nie mają nic wspólnego z faktycznie ponoszonymi przez spółdzielnię kosztami. Stanowiące załączniki do sprzeciwu fragmenty lustracji i audytu jednoznacznie stwierdzają, że spółdzielnia nierzetelnie oblicza koszty utrzymania nieruchomości Nr 9 w skład której wchodzi budynek pozwanych – Lanciego 9b. Ponadto, o czym nie mogli wiedzieć lustratorzy i audytorzy – spółdzielnia w wewnętrznych rozliczeniach zawyża powierzchnię użytkową mieszkań dla budynku Lanciego 9b aż o 50%, co odbija się proporcjonalnie na wysokości uchwalanych przez Radę Nadzorczą stawek.

Ponadto utrzymywanie w administracji spółdzielni budynku domu jednorodzinnego nie jest przewidziane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Po rozliczeniu kosztów budowy spółdzielnia winna była przekazać własność domu pozwanym. Spółdzielnia tego nie uczyniła ponieważ nie jest właścicielem ani gruntu, ani budynku. Ponieważ nie jest właścicielem budynku i nie zawarła z właścicielem umowy na administrowanie nim - nie ma zatem podstaw prawnych do naliczania opłat eksploatacyjnych i tworzenia funduszu remontowego.

Pozwani refundują spółdzielni należności wobec podmiotów trzecich – opłaty za centralne ogrzewanie, zimną i ciepłą wodę, wywóz śmieci, oświetlenie osiedla oraz podatki od nieruchomości i gruntowy.

Wobec powyższego pozew powinien być oddalony bez przeprowadzania dalszych dowodów.

10. Wnioski dowodowe

Należy dokładnie wskazać każdy wnioskowany dowód i wszystkie dane, które są niezbędne, by sąd mógł ten dowód przeprowadzić (np. w wypadku dowodów niedołączonych do pisma – wskazać, gdzie i u kogo się znajdują, w wypadku świadków – podać imię, nazwisko oraz adres ze wskazaniem kodu pocztowego, miejscowości, ulicy, numeru domu i lokalu).

Należy dokładnie wskazać, który z faktów opisanych w uzasadnieniu ma zostać stwierdzony przez przeprowadzenie wnioskowanego dowodu.

10.1.1. Zgłaszany dowód

Załącznik Nr 1
Fragmenty lustracji Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z dnia 9 grudnia 2010.

10.1.2. Fakt podlegający stwierdzeniu

Potwierdzenie, iż uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Przy Metrze stawki opłat w przypadku budynku Lanciego 9 znacznie przekraczają faktycznie ponoszone przez spółdzielnię koszty.

10.2.1. Zgłaszany dowód

Załącznik Nr 2
Fragmenty audytu z dnia 12 grudnia 2012 przeprowadzonego przez Ulivex-Expert Sp. z O.O. na zlecenie Zarządu Spółdzielni Przy Metrze.

10.2.2. Fakt podlegający stwierdzeniu

Ponowne potwierdzenie, iż uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Przy Metrze stawki opłat w przypadku budynku Lanciego 9 znacznie przekraczają faktycznie ponoszone przez spółdzielnię koszty.

10.3.1. Zgłaszany dowód	10.3.2. Fakt podlegający stwierdzeniu
Załącznik Nr 3 Materiały źródłowe do decyzji 245/D/00/MU Burmistrza Gminy Warszawa Ursynów z dnia 15 marca 2000	Będąca podstawą do naliczania opłat podawana przez spółdzielnię powierzchnia użytkowa mieszkań jest zawyżona o 50% w stosunku do faktycznej PUM (3112-2066)/2066.
10.4.1. Zgłaszany dowód	10.4.2. Fakt podlegający stwierdzeniu
Załącznik Nr 4 Pismo CRWIP/1734/13 Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 31 lipca 2013 dotyczące własności budynku	Stwierdzenie, iż budynek Lanciego 9B jest własnością Miasta Stołecznego Warszawy, a właściciel nie zawarł ze Spółdzielnią Przy Metrze umowy na administrowanie budynkiem.
11. Czy powyżej zgłoszono wszystkie dowody? (w wypadku odpowiedzi „nie” należy wypełnić i dołączyć formularz WD) Dowody niezgłoszone w sprzeciwie (zarzutach) i załączniku WD mogą być w postępowaniu uproszczonym zgłaszane tylko wówczas, gdy strona wykaże, że nie mogła ich powołać wcześniej, lub gdy potrzeba ich powołania wynika później.	
12. Załączniki (należy wymienić wszystkie dołączone do pozwu dokumenty)	
1) odpis sprzeciwu (zarzutów) i wszystkich załączników,	
13. Imię i nazwisko (czytelne) osoby (lub osób) wnoszącej sprzeciw (zarzuty) oraz podpis	14. Data
Zofia Maciejewska Sarata	10-12-2013
Zbigniew Sarata	

POUCZENIE

(A) Sprzeciw od wyroku zaocznego, zarzuty od nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym należy złożyć na urzędowym formularzu w sprawach, które podlegają rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym, tj. w sprawach, w których powód dochodzi:

- 1) roszczeń wynikających z umów, jeżeli wartość przedmiotu sporu nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych,
- 2) roszczeń wynikających z rękojmi lub gwarancji jakości, lub z niezgodności towaru konsumpcyjnego z umową sprzedaży konsumenckiej, jeżeli wartość przedmiotu umowy nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych,
- 3) roszczeń o zapłatę czynszu najmu lokali mieszkalnych i opłat obciążających najemcę oraz opłat z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej – bez względu na wartość przedmiotu sporu.

W sprawach tych również pisma zawierające wnioski dowodowe i pozew wzajemny (z wyjątkiem postępowania nakazowego, gdzie jest on niedopuszczalny) należy złożyć na urzędowych formularzach.

(B) Ponadto na urzędowym formularzu należy złożyć zarzuty od nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawach, w których powód – usługodawca lub sprzedawca, dochodzi roszczeń wynikających z umów o:

- 1) świadczenie usług pocztowych i telekomunikacyjnych,
- 2) przewóz osób i bagażu w komunikacji masowej,
- 3) dostarczanie energii elektrycznej, gazu i oleju opałowego,
- 4) dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków,
- 5) wywóz nieczystości,
- 6) dostarczanie energii cieplnej,

również wtedy, gdy sprawy te nie podlegają rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym. Gdy roszczenie usługodawcy lub sprzedawcy spełnia warunki wymagane do rozpoznania w trybie uproszczonym, obowiązek stosowania urzędowych formularzy dotyczy wszystkich pism wymienionych w pkt (A).

Formularze dostępne są w budynkach sądów oraz w Internecie pod adresem www.ms.gov.pl.

Sprzeciw lub zarzuty należy złożyć w biurze podawczym sądu lub przesłać pocztą.

Niezachowanie warunków formalnych sprzeciwu, które uniemożliwia nadanie mu dalszego biegu, powoduje wezwanie do uzupełnienia braków w terminie tygodniowym. Jeżeli braki nie zostaną w tym terminie uzupełnione, sprzeciw podlega odrzuceniu.

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Prosta 2/14 00-850 Warszawa tel./fax (022) 620-00-28, tel. (022) 652-32-74

PEKAO SA O/WARSZAWA nr 26 1240 6218 1111 0000 4614 4418
NIP 525-000-98-61 e-mail: kzsrm@wp.pl REGON 010016329

PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

L.dz. ZR/464/2010

Warszawa, dn. 09.12. 2010 r.

Rada Nadzorcza
Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Przy Metrze”
02-792 Warszawa
ul. Lanciego 12

W wyniku umowy zawartej w dniu 4 marca 2010 r. pomiędzy Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” w Warszawie w dniach od 8 marca 2010 r. do 20 czerwca 2010 r. z przerwami, przeprowadzona została przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2006 r. do 31.12.2009 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
3. Działalność inwestycyjna.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan prawny gruntów,
 - organizacja zarządzania zasobami,
 - usługi komunalne,
 - obsługa zasobów w zakresie konserwacji i napraw,

określenie kosztów, przychodów oraz wyniku na poszczególnych nieruchomościach z podziałem na rodzaje lokali. Powyższe zgodne jest z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyniki na gospodarce zasobami za lata objęte lustracją wskazują, że ustalane opłaty za używanie lokali w większości nieruchomości dostosowane były do ponoszonych kosztów, a występujące wyniki ujemne dofinansowywane były z działalności gospodarczej. Na dzień 31.12.2007 r. w nieruchomości nr 4 – Lanciego 10H ustalone opłaty nie pokrywały w pełni ponoszonych kosztów utrzymania tej nieruchomości – brakowało średnio 1,99 zł/m². W nieruchomości nr 9 – Lanciego 9 ustalone opłaty przewyższały ponoszone koszty – średnio o 1,53 zł/m². Na dzień 31.12.2008 r. w nieruchomości nr 4 – Lanciego 10H ustalone opłaty nie pokrywały w pełni ponoszonych kosztów utrzymania tej nieruchomości – brakowało średnio 2,18 zł/m². Podobnie w nieruchomości nr 6 – Lasek Brzozowy, Mandarynki, Lanciego 2-8 – brakowało średnio 3,06 zł/m². W nieruchomości nr 9 – Lanciego 9 ustalone opłaty przewyższały ponoszone koszty – średnio o 2,11 zł/m². Na dzień 31.12.2009 r. ustalone opłaty nie pokrywały w pełni ponoszonych kosztów utrzymania tych nieruchomości: nr 1 – średnio o 1,79 zł/m², nr 4 – średnio o 2,61 zł/m², nr 6 – średnio o 1,95 zł/m². W nieruchomości nr 9 ustalone opłaty przewyższały ponoszone koszty o 2,45 zł/m² oraz w nieruchomości nr 10 o 2,04 zł/m².

Badania lustracyjne wykazały, że właściciele będący członkami oraz niebędący członkami nie są rozliczani zgodnie z postanowieniami § 8 „Regulaminu rozliczania kosztów gzm...” – według przysługującego udziału w nieruchomości wspólnej, co powinno stanowić podstawę do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Nie uczestniczą również w pokrywaniu kosztów nieruchomości wspólnych według wielkości udziału. W regulaminie ustalono zasady rozliczania kosztów eksploatacji dźwigów nie uwzględniając postanowień zawartych w § 3 oraz § 8 tego regulaminu – uczestniczenie właścicieli lokali w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych według wielkości udziału. W wyniku podziału nieruchomości, w większości z nich – nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 14 występują budynki wysokie, wyposażone w dźwigi osobowe. Członkowie i właściciele wnoszą opłatę za dźwigi w jednakowej wysokości. Obowiązki finansowe właścicieli lokali obejmują, z jednej strony te, które są związane z utrzymaniem ich lokalu, oraz, z drugiej strony, związane z udziałem w utrzymaniu nieruchomości wspólnej (w rozumieniu art. 3 ust. 2 i 5, uzupełnionym przez art. 5 ustawy o własności lokali). Obowiązek ten obciąża właścicieli w granicach i na zasadach określonych w art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l.

przypadającego na nich udziału w tej nieruchomości – w granicach i na zasadach określonych w art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l.

W zakresie działalności społeczno-wychowawczej

19. Unormować sprawę rozliczania i finansowania działalności społeczno-kulturalno-oświatowej w zakresie dotyczącym członków spółdzielni – zgodnie z art. 4 ust. 5 uosm.
20. Sporządzając plany społeczno-gospodarcze uwzględniać wszystkie rodzaje działalności, które spółdzielnia prowadzi, zgodnie z postanowieniami statutu.

W zakresie ewidencji finansowej

21. Dokonywać rozliczenia kosztów zarządu stosownie do postanowień art. 15 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Przedstawiając powyższe, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Zebraniu Przedstawicieli (Walnemu Zgromadzeniu).

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU


Jan Sułowski

Do wiadomości:

Ministerstwo Infrastruktury

ul. Wspólna 2/4

00-928 Warszawa

dot. pisma BS-WSM-053-2/10/464

z dnia 10 lutego 2010 r.

Warszawa, dnia 15.01.2013 r.

Zarząd

Spółdzielni Mieszkaniowej PRZY METRZE

ul. Lanciego 12

02-792 Warszawa

W nawiązaniu do wydanej opinii z dnia 12.12.2012 r., niniejszym składamy erratę z powodu stwierdzenia zaistnienia następujących błędów pisarskich:

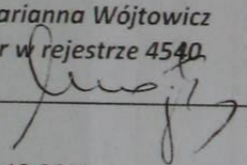
Pkt. 1 Ocena sprawozdań finansowych za okres 2005-2011 oraz za okres od 01.01 do 30.06.2012 r.:

- str. 2 pkt. 6 Organy Spółdzielni, wiersz 6 od dołu winno być:
„W roku 2012 nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni. Skład Rady Nadzorczej oraz Zarządu został wpisany do KRS w dniu 06.08.2012 roku (uzyskana przez biegłego informacja ustna).
Biegły posiada odpis KRS z dnia 19.10.2012 r. zgodnie z którym skład Zarządu jest następujący:
Członek Zarządu Małgorzata Teresa Sikora Antkowiak,
Członek Zarządu Włodzimierz Bronisław Cieślak,
Członek Zarządu Grzegorz Janas,
- str.10 wiersz 6 od góry – winno być Chwojnica (jest Chojnicka),
- str. 27 wiersz 2 od góry - po słowie rzeczowe aktywa trwałe dodać „w tym budynki i lokale wykazują spadek” oraz wiersz ósmy od góry niespłacone zobowiązania dodać „i rozliczenia międzyokresowe kwota 19.657.936,94 zł” zamiast kwoty 26.644.898,66 zł,
- str.29 wiersz 13 od dołu literówka – jest napisane „po zawiedzeniu” winno być „po zatwierdzeniu”.

Pkt. 3 Ocena wykorzystania i rozliczenia rezerw celowych w latach 2005- 2010 ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji Migdałowa 3:

- str. 9 wiersz 14 od góry - jest 611.198,18 zł winno być „948.781,90 zł.
Różnica kosztów powinna być rozliczona jako zwrot na finansujących - dodano

- brak dokonanej inwentaryzacji składników należności i zobowiązań ze znaczącymi kontrahentami,
- nieegzekwowanie od wykonawców, kwot z tytułu usterek i gwarancji a ujmowanie kosztów jako koszty Spółdzielni lub odnoszenie w ciężar funduszu remontowego,
- nieprawidłowością w działalności Spółdzielni jest angażowanie środków Spółdzielni w działalności inwestycyjną oraz wydatkowanie środków z funduszu remontowego, w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem. Z danych sprawozdania finansowego za rok 2011 wynika, że zaangażowanie środków w działalność inwestycyjną Spółdzielni wynosi ca 32.992 tys. zł.(wyliczenie w załączeniu).
- brak inwentaryzacji spraw prowadzonych w sądzie i pełnego ich ujęcia w księgach rachunkowych,
- niewłaściwe ustalanie stawek za czynsz lokali mieszkalnych, użytkowych, pominięcie kosztów rzeczywiście poniesionych oraz brak w tym zakresie analizy przyczyn,
- brak repertoriów prowadzonych spraw przy wysokich kosztach obsługi prawnej, powoduje trudności w identyfikacji stanu należności i zobowiązań objętych postępowaniami,
- niezachowane zostały przy sporządzeniu sprawozdań finansowych zasady wyceny z art. 28 ustawy o rachunkowości w odniesieniu do należności – w którym to art. 28 pkt. 7 zawarto, że „należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem ostrożności pkt. 8 zobowiązania wycenia się i ujmuje w kwocie wymagającej zapłaty (wraz z należnymi odsetkami)”.

Biegły Rewident:		Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych:
Marianna Wójtowicz Nr w rejestrze 4540 		ULIVEX-EXPERT SP. Z O.O. 00-891 Warszawa, ul. Chłodna 20/65 Wpis na listę podmiotów uprawnionych pod nr 531 Uchwała nr 114/57/95 KRBR z dnia 12-06-1995 r.

Warszawa, 12.12.2012 r.

Zyski na nieruchomościach:

Nieruchomość	Strata w zł
nieruchomość 7 – lokale mieszkalne	1.252.278,82
nieruchomość 7 – lokale użytkowe	665.301,22
nieruchomość 8	263.609,91
nieruchomość 9	111.022,63
nieruchomość 13	175.135,47

Z przedstawionych tabel informujących o wynikach na nieruchomościach za lata 2006 – 2011 wynika, że największe straty generuje:

- nieruchomość nr 1, gdzie strata na gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi od 2006 do 2011 roku wzrosła do kwoty 1.292.451,86 zł
- nieruchomość nr 6, gdzie strata od 2009 do 2011 roku wzrosła do kwoty 2.381.837,94 zł
- nieruchomość nr 3, gdzie strata od 2009 do 2011 roku wzrosła do kwoty 556.649,03 zł

Zarówno w części opisowej do sprawozdań finansowych za poszczególne okresy, jak i w sprawozdaniu Zarządu brak jest jakiegokolwiek analizy przyczyn kształtowania się wyników na poszczególnych nieruchomościach. Dane sprawozdania Zarządu za kolejne lata ograniczone są do podania kwot przychodów i kosztów. Brak jest danych odnośnie wysokości kształtowania się stawek opłat rzeczywistych w porównaniu do planowanych i analizy przyczyn odchyleń. Z przedłożonych materiałów analitycznych wynika, że ustalone stawki opłat dla niektórych nieruchomości nie pokrywały ponoszonych kosztów nieruchomości, np.:

2007 r.

- nieruchomość nr 4, ul. Lanciego 10H (stawka za niską) - 1,99 zł/m²
- nieruchomość nr 9, ul. Lanciego 9 + 1,53 zł/m²

2008 r.

- nieruchomość nr 4 ul. Lanciego 10H - 2,18 zł/m²
- nieruchomość nr 6 (Lasek Brzozowy, ul. Mandarynki, Lanciego 2 – 8) - 3,06 zł/m²
- nieruchomość nr 9 ul. Lanciego 9 + 2,11 zł/m²

2009 r.

- nieruchomość nr 1 - 1,79 zł/m²
- nieruchomość nr 4 - 2,61 zł/m²
- nieruchomość nr 6 - 1,95 zł/m²
- nieruchomość nr 9 + 2,45 zł/m²

- proporcjonalnie do ilości lokali – w budynkach przy ul. Lanciego 10A, D, E, F, H oraz Al. KEN 36 i 36A;
- proporcjonalnie do liczby osób w nich zamieszkujących – w pozostałych budynkach;
- proporcjonalnie do liczby miejsc postojowych - w budynku przy ul. Lanciego 10G, w przypadku jeśli użytkownik nie posiada lokalu mieszkalnego w budynku;
- lokale użytkowe na parterze posiadające miejsca postojowe w garażu podziemnym, ponoszą opłatę w wysokości 50 %;
- lokale usytuowane na I piętrze, a posiadające miejsca postojowe w garażu podziemnym, ponoszą opłatę w wysokości 100 %;
- w § 3 Regulaminu określono, że właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni ponoszą koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnych;
- ten sam zapis zawiera § 8 Regulaminu, czyli faktycznie właściciele, którzy nie są członkami Spółdzielni nie uczestniczą w kosztach.

Podsumowanie:

W wyniku dokonanej analizy zasad rozliczania energii cieplnej i wody w zasobach Spółdzielni, ustalono co następuje:

- Spółdzielnia nie dokonuje rozliczenia członków według faktycznie poniesionych kosztów,
- przyjęte kwoty kosztów jako koszty poniesione nie są kosztami faktycznymi ze względu na brak w Spółdzielni ewidencji kosztów na poszczególne budynki, wchodzące w skład nieruchomości wielobudynkowych,
- koszty podawane przez dział ekonomiczny nie są kosztami rzeczywiście poniesionymi,
- podejmowane Uchwały o odstępstwach od regulaminu i decyzji indywidualnych Zarządu o przemieszczeniu kosztów potwierdzają, że w kwestii kosztów nieruchomości rozliczane są w dużym stopniu w sposób dowolny.

Należy zauważyć, że w Spółdzielni nie dokonywano analizy stawek na bazie kosztów poniesionych. Ze względu na sposób przyjętej ewidencji i rozliczenie kosztów, były one i tak obciążone błędem. Zarząd powinien podjąć w tym przedmiocie stosowne działania dotyczące zmiany regulaminu oraz zasad ewidencji księgowej. Ze sprawozdania Zarządu za poszczególne okresy nie wynika, aby spółdzielcy byli o tym informowani przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Należy dokonać analizy przyczyn kształtowania się strat lub zysków na nieruchomościach, np.:

- nieruchomość nr 6 wykazuje straty w wysokości ponad 2 mln zł od 2009 r.,

Warszawa, 2000.03.15

DECYZJA NR 245 /D/00/MU

Na podstawie art. 104 KPA oraz art. 57 i art. 59 ust. 1, 2 ustawy z dnia 07.07.1994r.
Prawo Budowlane /Dz.U. nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami/
oraz porozumienia zawartego w dniu 28.04.1995r. pomiędzy Kierownikiem Urzędu Rejonowego
a Zarządem Gminy Warszawa-Ursynów /Dz.Ur. Wojewody Warszawskiego Nr 9. Poz. 84/
w związku z treścią art. 89 ust. 1 ustawy z dnia 13.10.98r.-
Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872)

z e z w a l a m

Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZY METRZE”

z siedzibą przy ul. Lanciego 12 w Warszawie

na użytkowanie

zespołu zabudowy mieszkaniowej „MIGDAŁOWA I” w skład którego wchodzi budynki oznaczone na planie zagospodarowania terenu numerami budowlanymi :

S1 – 16 segmentów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z garażami, S2, S3, S4 – wielorodzinne z garażami w podziemiu, S5 – wielorodzinny z usługami w partérze i garażem w podziemiu, dwie wolnostojące stacje trafo, dwa wolnostojące śmietniki oraz wolnostojący budynek gospodarczy, zlokalizowanego na terenie działki nr ew. 4/1 w obr. 1-11-05 przy ul. Lanciego w Warszawie, pod warunkiem :

1. Doprowadzenia do należytego stanu i porządku nawierzchni jezdni, chodników, trawników i poboczy oraz uporządkowania terenu zaplecza budowy zajmowanego podczas prowadzenia robót budowlanych przy budowie osiedla „MIGDAŁOWA I”, na których wykonanie nakłada się termin do dnia 15.05.2000r. O wykonaniu przedmiotowych prac zawiadomić organ administracji architektoniczno-budowlanej.

DANE OGÓLNE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH OZNACZONYCH NUMERAMI BUDOWLANYMI S1, S2, S3, S4, S5, DWÓCH STACJI TRAFI, DWÓCH ŚMIETNIKÓW oraz WOLNOSTOJĄCEGO BUDYNKU GOSPODARCZEGO

Budynek Nr S1

16 segmentów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej

powierzchnia zabudowy	1445,20 m ²
powierzchnia całkowita	3112,20 m ²
powierzchnia użytkowa	2862,00 m ²
kubatura	12000,00 m ³
powierzchnia mieszkalna	2066,00 m ²
liczba lokali mieszkalnych	16 szt.
liczba izb mieszkalnych	96 szt.
liczba kuchni	16 szt.
powierzchnia garażu	249,60 m ²
liczba stanowisk garażowych	16 szt.

Budynek Nr S2

wielorodzinny z garażem w podziemiu

powierzchnia zabudowy	725,10 m ²
powierzchnia całkowita	2757,65 m ²
powierzchnia użytkowa	2135,60 m ²
kubatura	10050,00 m ³
powierzchnia mieszkalna	1919,20 m ²
liczba lokali mieszkalnych	24 szt.
liczba izb mieszkalnych	78 szt.
liczba kuchni	28 szt.
powierzchnia garażu	622,04 m ²
liczba stanowisk garażowych	20 szt.

Budynek Nr S3

wielorodzinny z garażem w podziemiu

powierzchnia zabudowy	725,10 m ²
powierzchnia całkowita	2757,65 m ²
powierzchnia użytkowa	2135,61 m ²
kubatura	10050,00 m ³
powierzchnia mieszkalna	1919,21 m ²
liczba lokali mieszkalnych	24 szt.
liczba izb mieszkalnych	78 szt.
liczba kuchni	24 szt.
powierzchnia garażu	622,04 m ²
liczba stanowisk garażowych	22 szt.

Budynek Nr S4

wielorodzinny z garażem w podziemiu

powierzchnia zabudowy	4054,10 m ²
powierzchnia całkowita	10905,90 m ²
powierzchnia użytkowa	7260,30 m ²
kubatura	36900,00 m ³
powierzchnia mieszkalna	6690,30 m ²
liczba lokali mieszkalnych	72 szt.
liczba izb mieszkalnych	223 szt.
liczba kuchni	72 szt.
powierzchnia garażu	3645,60 m ²
liczba stanowisk garażowych	142 szt.

- verte -

Otrzymałem dnia 15.03.2000

Wydal [podpis] otrzymał [podpis]

Stwierdzam zgodność z oryginałem

Budynek Nr S5
wielorodzinny z usługami w parterze i garażem w podziemiu

powierzchnia zabudowy	1639,50 m ²
powierzchnia całkowita	7113,60 m ²
powierzchnia użytkowa	5014,40 m ²
kubatura	25550 m ³
powierzchnia mieszkalna	4222,40 m ²
powierzchnia usługowa	549,12 m ²
liczba lokali mieszkalnych	81 szt.
liczba izb mieszkalnych	164 szt.
liczba kuchni	81 szt.
powierzchnia garażu	1190,06 m ²
liczba stanowisk garażowych	48 szt.

wolnostojąca stacja trafo

powierzchnia zabudowy	26,50 m ²
powierzchnia całkowita	26,50 m ²
powierzchnia użytkowa	24,01 m ²
kubatura	67,24 m ³

wolnostojąca stacja trafo

powierzchnia zabudowy	23,14 m ²
powierzchnia całkowita	23,14 m ²
powierzchnia użytkowa	18,46 m ²
kubatura	51,67 m ³

śmietnik wolnostojący

powierzchnia zabudowy	35,84 m ²
powierzchnia całkowita	35,84 m ²
powierzchnia użytkowa	29,92 m ²
kubatura	85,78 m ³

śmietnik wolnostojący

powierzchnia zabudowy	17,30 m ²
powierzchnia całkowita	17,30 m ²
powierzchnia użytkowa	13,24 m ²
kubatura	48,44 m ³

wolnostojący budynek gospodarczy

powierzchnia zabudowy	17,47 m ²
powierzchnia całkowita	17,47 m ²
powierzchnia użytkowa	15,43 m ²
kubatura	48,92 m ³

Uzasadnienie

Zgłoszony do użytkowania zespół zabudowy mieszkaniowej w skład którego wchodzi budynek oznaczony na planie zagospodarowania terenu numerami budowlanymi S1 (16 segmentów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z garażami), S2, S3, S4 (wielorodzinne z garażami w podziemiu), S5 (wielorodzinny z usługami w parterze i garażem w podziemiu), dwie wolnostojące stacje trafo, dwa wolnostojące śmietniki oraz budynek gospodarczy, zlokalizowany na terenie działki nr ew. 4/1 w obrębie 1-11-05 przy ul. Lanciego w Warszawie został wybudowany na podstawie decyzji Nr 735/D/97/MU z dnia 20.08.1997r. Inwestor wystąpił z wnioskiem o przyjęcie do użytkowania wykonanego obiektu. W dniu 28.02.2000r. stwierdzono protokółarnie, że w zgłoszonym do użytkowania zespole zabudowy mieszkaniowej wprowadzono zmiany w stosunku do projektu zagospodarowania terenu stanowiącego załącznik do w/w pozwolenia. Odstępstwo dotyczy wykonania dodatkowego śmietnika oraz zmiany sposobu użytkowania jednego ze śmietników na budynek gospodarczy.

c.d. ze strony 2

Zmiana została wykazana w geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz budowlanej inwentaryzacji powykonawczej. W zgłoszonych do użytkowania budynkach Nr S2, S3, S4 zmieniono konstrukcję stropu nad kondygnacją podziemną. Zmiana została potwierdzona w dzienniku budowy. Do wniosku o pozwolenie na użytkowanie dołączono wszelkie niezbędne dokumenty, w tym protokoły badań i sprawdzeń oraz brak sprzeciwu do użytkowania budynków ze strony : KR Państwowej Straży Pożarnej – zaświadczenie z dnia 23.02.2000r. Nr Poż PZ 6594/717/2000. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna, Państwowa Inspekcja Pracy oraz Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska zgodnie z art. 56 ust. 1 ustawy Prawo budowlane /Dz.u. nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami/ zostały powiadomione przez Inwestora o zamiarze przystąpienia do użytkowania budynków. Nie zajęcie stanowiska przez w/w organy w ustawowym terminie, zgodnie z art. 56 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, traktuje się jako nie zgłoszenie sprzeciwu.
Wobec powyższego postanowiono jak na wstępie.

Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego, w terminie 14 dni od daty doręczenia, za moim pośrednictwem.

Jednocześnie przypominamy o obowiązku nałożonym treścią art. 63 w/w ustawy :

- przechowywania przez okres istnienia obiektu dokumentacji powykonawczej oraz innych dokumentów dotyczących obiektu
- prowadzenia książki obiektu budowlanego – zgodnie z art. 64 w/w ustawy.

Otrzymuje :

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZY METRZE”
ul. Lanciego 12, 02-792 Warszawa

Do wiadomości :

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego
w Powiecie Warszawskim
ul. Górskiego 7, 00-033 Warszawa
2. Referat Wymiaru Podatków w/m
3. Referat Realizacji Urbanistycznej w/m
4. a/a

a.b.



mgr inż. arch. Jacek Ryszkowski
Główny Architekt Gminy
Naczelnik Wydziału

tech. Arch. Andrzej Bodrowiec

CIEROWNIK REFERATU
Administracji Architektoniczno-Budowlanej

Maria Szynkiewicz

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów	dnia 2012-03-30 -6-
Stwierdzam zgodność z oryginałem	
INSPEKTOR	

M. Hanjewska
Marta Marnajewska-Drożdż

INSPEKTOR
2012-03-30 H. Namysł
Marta Marmajewska-Drożdż

Stwierdzam zgodność
z oryginałem

1001

KARTA EWIDENCYJNA D/S STATYSTYKI

ZWOLENIE NA BUDOWĘ nr 4350/97/MU z dnia 20.08.1997.

WESTOR SM "PRZY METRZE"

DRES DOMOWY ul. Landiego 12

DRES BUDOWY MIGDAŁOWA 1 S-1

ODZAJ BUDOWY budynek mieszkalny - segment

DANE STATYSTYCZNE BUDYNKU PROJEKTOWANA ZREALIZOWANA

powierzchnia zabudowy 1445.2 m² 1445.2 m²

powierzchnia całkowita 3112.2 m² 3112.2 m²

powierzchnia użytkowa 2862 m² 2862 m²

- powierzchnia użytkowa mieszkań 2066.0 m² 2066.0 m²

- powierzchnia garaży 249.6 m² 249.6 m²

- powierzchnia usługowa — m² — m²

kubatura 12000 m³ 12000 m³

lokali usługowych — szt. — szt.

powierzchnia działki — m² — m²

DANE STATYSTYCZNE MIESZKAŃ

1/ powierzchnia mieszkalna 2066 m² 2066 m²

2/ lokale mieszkalne 16 szt. 16 szt.

3/ izby mieszkalne (bez kuchni) 5x16 = 80 szt. 80 szt.

STRUKTURA MIESZKAŃ (budynki wielorodzinne)

izbowych (pokój z aneksem kuchennym) — szt.

izbowych (pokój + kuchnia) — szt.

izbowych (2 pokoje + kuchnia) — szt.

izbowych (3 pokoje + kuchnia) — szt.

izbowych (4 pokoje + kuchnia) — szt.

izbowych (5 pokoi + kuchnia) 16 szt.

więcej (należy podać liczbę izb w rozbiciu na ilość izb w danej strukturze) — szt.

II. MATERIAŁ ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH CERAMIKA

V. MATERIAŁ POKRYCIA DACHOWEGO DACHÓWKA BITUMICZNA

VI. WYPOSAŻENIE BUDYNKÓW W INSTALACJE:

- elektryczna, ☒ - c.w., ☒ - wod.-kan., ☒ - gaz

ilość kondygnacji - 2 + strych użytkowy

podać źródło zaopatrzenia)

II. WARTOŚĆ KOSZTORYSOWA — zł.

w tys. zł z jednym znakiem po przecinku) (budownictwo spółdzielcze, przeznaczone na
przedaż lub wynajem - nie dotyczy indywidualnego, komunalne, społeczne czynszowe,
akładowe)

PROJEKTANT Yaciek Zamkowski nr uprawn. 4a 187/90
(tytuł, imię i nazwisko)

KIEROWNIK TECHNICZNY BUDOWY: Romuald Zagorodzan

04-083 H-4a ul. Majdanińska 5m 28 St. 585/41

(imię i nazwisko, adres zam., zakres i nr uprawnień)

Warszawa, dnia

PROJEKTANT

"STELMER"
inż. Mirosław Stępnicki
04-113 Warszawa
ul. Łukowska 6 m/73
tel. 613-78-18, 0-602326504
REGON 012980980

(podpis + pieczęć z upr.)

2012-03-30

Przedstawiam zgodność
z oryginałem
cyfrowych widoków ulicy

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PRZY METRZE"

Ul. Lanciego 12
02-792 Warszawa

Telefon 648 74 73
Faks 648 74 30

NT/ 993 /2000

Warszawa, dn 24.02.2000r.

INSP. BOROWIEC
2000.02.25

URZĄD GMINY W-WA URSYNÓW WYDZIAŁ GŁÓWNEGO ARCHITEKTA GMINY

02-792 WARSZAWA
ul. Lanciego 14

dotyczy : Zawiadomienia o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz usługami / budynek Lanciego 11/ w Warszawie, nazwa budowlana MIGDAŁOWA I.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZY METRZE” z siedzibą w Warszawie przy ul. Lanciego 12 jako Inwestor Bezpośredni uprzejmie informuje, że zakończyła budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz usługami w Warszawie przy ul. Lanciego 7, 7A, 7B, 9, 11 zgodnie z pozwoleniem na budowę Decyzja Nr 735/D/97/MU z dnia 1997.08.20 i zamierza przystąpić do użytkowania.

Prosimy o wydanie stosownej decyzji o dopuszczeniu do eksploatacji.

Załącznik:

1. wykaz oraz dokumenty niezbędne do dopuszczenia do eksploatacji. 5 + czerek

Z poważaniem:

Z-ca Prezesa
ds. Technicznych
mgr inż. Andrzej Mat

Z-CA PREZESA
ds. Organizacyjnych
mgr Elżbieta Dobrzańska

H. Maryśka
Maria Marmajewska-Dobrzańska
Przedstawiam zgodność
z oryginałem

Urząd Gminy Warszawa - Ursynów
Wydział Głównego Architekta Gminy
KANCELARIA

2000-02-25

Wpłynęło dnia

L.dz. AB-7355/21/MU/00

KARTA EWIDENCYJNA D/S STATYSTYKI
/do użytku wewnętrznego/

S-1

POZWOLENIE NA BUDOWĘ

nr 735/D/97/MU.
z dnia 20 08 1997r.

Nr policyjny

(wpis Urzędu)

1. INWESTOR

SM "PRZY METRZE"
ul. LANCIEGO 12

- ADRES DOMOWY

- ADRES BUDOWY

OS. MIGDAŁOWA I

2. RODZAJ BUDOWY

SEGMENTY JEDNORODZINNE W ZAB. SIERS.

3. DANE STATYSTYCZNE

PROJEKTOWANA

ZREALIZOWANA

- POWIERZCHNIA ZABUDOWY

1445,2 m²

1445,2 m²

- POWIERZCHNIA CAŁKOWITA

3112,2 m²

3112,2 m²

- POWIERZCHNIA UŻYTKOWA

2862,0 m²

2862,0 m²

- KUBATURA

12000,0 m³

12000,0 m³

- POWIERZCHNIA MIESZKALNA

2000,0 m²

2000,0 m²

- IZB MIESZKALNYCH

96 szt.

96 szt.

- KUCHNIA

16 szt.

16 szt.

- LOKALI MIESZKALNYCH

16 szt.

16 szt.

- POWIERZCHNIA DZIAŁKI

249,6 m²

249,6 m²

- POWIERZCHNIA GARAŻU

249,6 m²

249,6 m²

4. STRUKTURA MIESZKAŃ (budynki wielorodzinne)

-1 izbowych

— szt.

-2 izbowych

— szt.

-3 izbowych

— szt.

-4 izbowych i więcej

16 szt.

powierzchnia ustępów
— m²

5. MATERIAŁ ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH

6. MATERIAŁ POKRYCIA DACHOWEGO

7. WYPOSAŻENIE BUDYNKÓW W INSTALACJE: - elektryczna

(podać źródło zaopatrzenia)

- c.w.

- wod.-kan.

- gaz

PROJEKTANT

JACEK ZAMKOWSKI

nr uprawn.

WA 187/90

(tytuł, imię i nazwisko)

KIEROWNIK TECHNICZNY BUDOWY:

ROMUALD ZAGÓRZAN

(imię i nazwisko, adres zam.)

04-083 W-WA ul. MAJDAŃSKA 5 m 28

SE 585/71

(zakres i nr uprawnień)

Warszawa, dnia

PROJEKTANT

JACEK ZAMKOWSKI

mgr inż. architekt

nr upr. proj. Wa-187/90

nr upr. bud. Wa-578/92

(podpis + pieczęć z upr.)

Poswiadczenie Wydziału Architektury

przyjęcia do użytkowania obiektu budowlanego

(wpis Urzędu)
Miejski Wydział Budownictwa
dla Dzielnicy Ursynów

2012-03-30

INSPEKTOR

Stwierdzam zgodność
z oryginałem

M. Marjańska

ul. Marmejewska-Drożdż



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

Biuro Gospodarki Nieruchomościami

Delegatura w Dzielnicy Ursynów

al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa, tel. (022) 545 74 22, faks (022) 545 74 25

www.um.warszawa.pl

GK-D-XII.1431.6.2013.LNO
(2.LNO.D-XII-GK)

Warszawa, dn. 31.07.2013

CRWIP/1734/13

**Pan
Zbigniew Sarata
ul. Lanciego F. M. 9B
02-792 Warszawa**

W odpowiedzi na wniosek z dnia 10.06.2013r. w sprawie udostępnienia informacji publicznej, zarejestrowany pod numerami **CRWIP/1734/13**, przekazuję następujące informacje.

Ad. 1

Właścicielem dz. ew. nr 4/1 z obrębu 1-11-05 na której zlokalizowany jest segment budynku przy ul. Lanciego 9B jest m. st. Warszawa. Budynek jest częścią składową gruntu, właścicielem gruntu i budynku jest obecnie m. st. Warszawa (art. 48 Kc).

Budynek został wybudowany przez SM „Przy Metrze”, która ma roszczenie o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości na jej rzecz. Umowa dzierżawy z dnia 2.10.1997r. zawarta ze Spółdzielnią zostanie rozwiązana z chwilą zawarcia umowy notarialnej w sprawie ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu wraz z przeniesieniem własności budynku na rzecz SM „Przy Metrze”. Wówczas Spółdzielnia będzie użytkownikiem wieczystym gruntu oraz właścicielem budynku (art. 235 Kc). W tej sprawie toczy się postępowanie, które prowadzi Wydział Obrotu Nieruchomościami Biura Gospodarki Nieruchomościami. Obecnie Spółdzielnia administruje budynkiem i jest zobowiązana zgodnie z umową dzierżawy do ponoszenia wszelkich opłat i świadczeń publicznych związanych z wydzierżawioną nieruchomością oraz przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów a w szczególności Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych oraz przepisów dotyczących ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu.

Ad. 2

SM „Przy Metrze” jest dzierżawcą gruntu (dz. ew. nr 4/1 z obrębu 1-11-05), czyli posiadaczem zależnym a nie posiadaczem samoistnym. Warunkiem zastosowania art. 231 §1 Kc jest posiadanie samoistne.

Ad. 3

Delegatura Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Ursynów nie posiada informacji o zawartych oprócz umowy dzierżawy, innych umowach, w tym umowy na administrowanie budynkami. W tej sprawie do udzielenia odpowiedzi właściwa jest SM „Przy Metrze”.

Ad. 4

Informuję, że była Gmina Warszawa-Ursynów oraz m. st. Warszawa nie partycypowały w kosztach budowy infrastruktury związanej z realizacją osiedla Migdałowa I.

NACZELNIK
DELEGATURY BIURA GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI
W DZIELNICY URSYNÓW
[Podpis]
Jolanta Siomfińska