

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie
II Wydział Cywilny
ul. Płocka 9/11 B, 01-231 Warszawa
e-mail: kier2cywilny@mokotow.sr.gov.pl
na rachunku: NBP 95 1010 1010 0403 4122 3100 0000

Zamówienia akt na Czytelnię:
Tel. (22) 571-56-72

Biuro Obsługi Interesanta
Tel: (22) 571-56-20

Godziny przyjęć interesantów:
Pn. 8.30 - 17.45 Wt.-Pt. 8.30 - 15.30

Godziny przyjęć interesantów:
Pn. 8.30 - 17.45 Wt. - Pt. 8.30 - 15.30

Data 19/06/2019 r.

Sygn. sprawy II C 3471/16
W odpowiedzi należy podać datę i sygn. akt

Zbigniew Sarata oraz jako
pełnomocnikowi Zofii
Maciejewskiej-Sarata
ul.Lanciego 9/B 3
02-797 Warszawa

DOREČZENIE ODPISU OPINII

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie II Wydział Cywilny doręcza jako pozwanemu oraz jako pełnomocnikowi Zofii Maciejewskiej-Sarata odpis opinii biegłego zobowiązując do wskazania w terminie 14 dni ewentualnych zarzutów do opinii i związanych z nimi wniosków dowodowych, pod rygorem pominięcia zarzutów i wniosków zgłoszonych po upływie wskazanego terminu.

Na zarządzenie referendarza sądowego
Starszy sekretarz sądowy
Barbara Lauterbach

Pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 19 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 grudnia 2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
05-200 Wołomin, ul. Polna 28
tel. 699-091-191, 22 787-22-19

Warszawa, 10.06.2019 r.

Witold Bosek

biegły do sprawy

II C 3471/16

Pesel: 36010200257

Sąd dla Warszawy Mokotowa

II Wydział Cywilny

w Warszawie

ul. Płocka 9

OPINIA

z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”
przeciwko pozwanym Zofii Maciejewskiej-Sarata oraz Zbigniewowi Sarata
zam. w Warszawie, ul. Lanciego 9B
o zapłatę

Podstawa prawna sporządzenia opinii:

Postanowienie z dnia 29.10.2018 r. Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa II Wydział
Cywilny, zarządzeniem Sądu z dnia 21.02.2019 r.

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
05-200 Wołomin, ul. Polna 28
tel. 699-091-191, 22 787-22-19

Witold Bosek

I. INFORMACJE WSTĘPNE

Pozwani małżonkowie Zofia Maciejewska-Sarata i Zbigniew Sarata na podstawie umowy nr 210 z dnia 23.08.1997 r. zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze”, która zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej o powierzchni całkowitej wraz z poddaszem użytkowym i garażem 188,75 m² oraz przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa ww. nieruchomości na Zbigniewa Saratę, a następnie SM „Przy Metrze” po rozliczeniu kosztów budowy przeniesie na Z. Saratę własność przydzielonego domu wraz z działką pozostającą w dzierżawie powoda na podstawie umowy dzierżawy nr L-1-96 z dnia 22.06.1996 r. zawartej z Gminą Warszawa Ursynów (aktualnie m.st. Warszawa).

Umowa dzierżawy zastąpiona została 29-letnią umową dzierżawy z dnia 2.10.1997 r. zawartą pomiędzy powódką a Gminą Warszawa Ursynów. Zawarta umowa miała stanowić podstawę dla powoda do ubiegania się o zezwolenie na budowę

Aktualnie Zbigniew Sarata posiada spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego położonego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie. Powyższa nieruchomość pozostaje w zasobach SM „Przy Metrze” w Warszawie.

Rada Nadzorcza SM na podstawie § 64 ust. 1 pkt 8 statutu Spółdzielni podjęła uchwałę nr 43/04 z dnia 14.06.2004 r. ustalając „Regulamin kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali”. Zgodnie z regulaminem podstawą do ustalania wysokości opłat domów jednorodzinnych jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą powódki.

Plan obejmujący stawki opłat sporządzany jest na podstawie wyników roku poprzedniego w oparciu o faktyczne koszty poniesione w roku poprzednim, udowodnione dokumentami.

Będący przedmiotem opiniowania dom jednorodzinny przy ul. Lanciego 9B ma powierzchnię użytkową 193,08 m².

Odnosnie stanu wnoszonych opłat oraz zaległości w opłatach biegły dokonuje ustaleń za okres 15.08.2015 r. do 15.04.2016 r.

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
05-200 Wołomin, ul. Polna 28
tel. 699-091-191, 22 787-22-19

II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Biegły po analizie i weryfikacji zapisów księgowych oraz będących podstawą tych zapisów dokumentów źródłowych dokonał ustaleń:

1. Miesięczna opłata eksploatacyjna za okres 15.08-31.12.2015 r.
2. Miesięczna opłata eksploatacyjna za okres 1.01-15.04.2016 r.
3. Karta kosztowa Z. Saraty 2015/2016 r.
4. Powierzchnia użytkowa segmentów.
5. Karta kosztowa Z. Saraty – „Odsetki”.
6. Karta kosztowa za 2015 r.
- 6A. Karta kosztowa za 2015 r.
7. Karta kosztowa za 2015 r.
8. Karta kosztowa „Odsetki”.
9. Rozliczenie indywidualne Z. Saraty – c.o.
10. Rozliczenie zimnej wody 30.06-31.12.2015 r.
11. Rozliczenie z.w. i c.w.
12. Rozliczenie kosztów podgrzania wody – 2015 r.
13. Rozliczenie indywidualne kosztów stałych i zmiennych.

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
05-200 Wołomin, ul. Polna 26
tel. 699-091-191, 22 787-22-19

Miesięczna opłata za eksploatację i utrzymanie 2015 r. – wg uchwał organów Spółdzielni (Załącznik 1)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lp.	Tytuł	15-31 VIII 2015 r.	IX 2015 r.	X 2015 r.	XI 2015 r.	XII 2015 r.	Koszty pośrednie 12 m-cy	Koszt średni 2015 r. miesięczny
1.	Eksploatacja podstawowa	403,54	403,54	403,54	403,54	403,54	63.115,85	5.259,58
2.	Fundusz remontowy	289,62	289,62	289,62	289,62	289,62	55.445,76	4.620,48
3.	Użytkowanie gruntu	193,08	193,08	193,08	193,08	193,08	65.792,65	5.482,72
4.	Podatek od nieruchomości	23,17	23,17	23,17	23,17	23,17	4.874,52	406,21
5.	Zimna woda	160,58	160,58	160,58	160,58	160,58	31.640,50	2.636,71
6.	Ciepła woda	198,54	198,54	198,54	198,54	198,54	12.452,43	1.037,70
7.	Centralne ogrzewanie	181,50	181,50	181,50	181,50	181,50	36.397,71	3.033,14
8.	Wywóz nieczystości	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	9.540,00	795,00
9.	Dzierżawa ciepłomierza	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	306,65	25,55
10.	Dzierżawa gruntu	-	-	-	-	-	-	-
11.	Miejsce postojowe	93,14	93,14	93,14	93,14	94,14	119.278,57	9.939,88
Razem		1.611,17	1.611,17	1.611,17	1.611,17	1.611,17	398.844,64	33.236,91

p.u. segmentu $193,08 \text{ m}^2 = 398.844,64 : 12 = 33.237,05 \times 4,5 = 149.566 \text{ (73 zł)}$

rubryka 8: $12 \times 4,5 \text{ (ilość m-cy w roku)} = 138.041,71 \text{ zł}$

WITOLD BOSEK
 Biegły Sądowy
 z zakresu finansów i spółdzielczości
 05-200 Wotomin, ul. P. 004 28
 tel. 699-091-191, 22 787-22 19

Miesięczna opłata za eksploatację i utrzymanie segmentu pozwanych – wg uchwał organów Spółdzielni (Zał. 2)

1	2	3	4	5	6	7	8
Lp.	Tytuł	I 2016	II 2016	III 2016	1-15 IV 2016	Koszty poniesione 12 m-cy	Koszt średni miesiąca 2016 r.
1.	Eksploatacja podstawowa	403,54	403,54	403,54	403,54	82.958,21	6.913,18
2.	Fundusz remontowy	289,62	289,62	289,62	289,62	55.445,76	4.620,48
3.	Użytkowanie gruntu	193,08	193,08	193,08	-	94.500,11	7.791,68
4.	Podatek od nieruchomości	23,17	23,17	23,17	23,17	4.160,40	346,70
5.	Zimna woda	160,58	160,58	126,17	126,17	22.353,51	1.862,79
6.	Ciepła woda	198,54	198,54	88,24	88,24	24.254,03	2.021,17
7.	Centralne ogrzewanie	181,50	181,50	181,50	181,50	41.896,86	3.491,41
8.	Wywóz nieczystości	60,00	60,00	60,00	60,00	9.570,00	797,50
9.	Dzierżawa ciepłomierza	8,00	8,00	8,00	8,00	405,96	33,83
10.	Dzierżawa gruntu	-	-	193,08	193,08	-	-
11.	Miejsce postojowe	93,14	93,14	93,14	24,84	33.606,50	2.800,54
Razem		1.611,17	1.611,17	1.659,54	1.398,16	368.111,34	30.679,28

p.u. nieruchomości $3.080,32 \text{ m}^2 = 368.111,34 : 12 = 30.675,95 \times 3,5 = 107.365,83 \text{ zł}$

wyliczenie kosztu średniego 2016 r.: rubryka 7:12 x 3,5 (ilość m-cy w roku)

WITOLD BOSEK
 Biegły Sądowy
 z zakresu finansów i spółdzielczości
 05-200 Włocławek, ul. Polna 28
 tel. 699-091-191, 22 787-22-19

Karta kontowa od dnia 5.08.2015/2016 (Zał. 3)

Sarata Zbigniew

Lanciego 9 m. B3

Konto 3113200022047000010003629

Data księgowania	Symbol dowodu	Numer dowodu	Treść	Konto	Obroty bieżące		Obroty narastająco		Saldo	
					Winien	Ma	Winien	Ma	Winien	Ma
15.08.2015	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1.518,03	0,00	14.589,73	0,00	14.589,73	0,00
31.08.2015	PK	450	Pozew	Czynsz	0,00	13.137,81	14.589,73	13.137,81	1.451,92	0,00
15.09.2015	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1.518,03	0,00	16.107,76	13.137,81	2.969,95	0,00
15.10.2015	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1.518,03	0,00	17.625,79	13.137,81	4.487,98	0,00
15.11.2015	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1.518,03	0,00	19.143,82	13.137,81	6.006,01	0,00
15.12.2015	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1.518,03	0,00	20.661,85	13.137,81	7.524,04	0,00
15.01.2016	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1.518,03	0,00	9.042,07	0,00	9.042,07	0,00
01.02.2016	RR ZW	1063	Zimna woda	Czynsz	-217,93	0,00	8.824,14	0,00	8.824,14	0,00
01.02.2016	RR CW	1063	Ciepła woda	Czynsz	-661,80	0,00	8.162,34	0,00	8.162,34	0,00
01.02.2016	RR op. man.	1063	Opłata manipulacyjna	Czynsz	104,26	0,00	8.266,60	0,00	8.266,60	0,00
15.02.2016	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1.518,03	0,00	9.784,63	0,00	9.784,63	0,00
15.03.2016	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1.566,40	0,00	11.351,03	0,00	11.351,03	0,00
15.04.2016	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1.373,32	0,00	12.724,35	0,00	12.724,35	0,00

WITOLD BOSEK
 Biegły Sądowy
 z zakresu finansów i podziału kosztów
 05-200 Wotorym, ul. Polna 28
 tel. 699-091-761, 22787-2219

Powierzchnia użytkowa segmentów ul. Lanciego 9 (Zał. 4)

Nr segmentu	Użytkownik	Powierzchnia użytkowa	
		W świetle murów	W świetle tynków
1	p. Ogiński	186,18	183,89
2	p. Gargas	197,90	195,52
3	p. Sarata		193,08
4	p. Żabelska	197,01	193,76
5	p. Siła-Nowicki	196,54	194,63
6	p. Filipowicz	196,46	193,82
7	p. Kiszko	196,91	193,92
8	p. Lepianka	196,98	193,92
9	p. Sewerski	191,82	188,72
10	p. Pasternak	196,91	194,12
11	p. Winiarczyk	196,81	194,82
12	p. Chojnacki	196,71	193,98
13	p. Miłaszewski	196,53	193,78
14	p. Kałuszko	196,96	194,47
15	p. Wyrzykowski	196,61	193,68
16	p. Świacki	186,59	184,21
Razem:		3.122,14	3.080,32

Pow. 193,08 m² – przyjęto do rozliczenia inwestycji zgodnie z postulatem Z. Saraty; jest to powierzchnia w świetle ścian wyprawionych.

Po analizie i konfrontacji dokumentów z akt sprawy, dokumentów księgowych udostępnionych biegłemu przez SM „Przy Metrze” (w tym dokumenty z oznakowaniem Z wykazane w opinii) biegły stwierdza co następuje:

Okres objęty opiniowaniem 15.08.2015 r. do 15.04.2016 r. – roszczenia SM „Przy Metrze” określone w pozwie z dnia 27.04.2016 r. na kwotę 13.085,00 zł są uzasadnione – udowodnione w dalszej części opinii. Poprzedzone to zostało przedsądowym wezwaniem pismem z dnia 24.02.2016 r. Z. Saraty do zapłaty kwoty 10.830,27 zł, na którą składają się:

Opłaty za lokal	10.560,10 zł
Odsetki za zwłokę	<u>270,17 zł</u>
Wg stanu na dzień 31.12.2015 r.	10.830,27 zł

W związku z nieuregulowaniem ww. należności SM otrzymała wydany przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa II Wydział Cywilny nakaz zapłaty (K. 46) na kwotę 13.084,23 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 25.04.2016 r. do dnia zapłaty oraz tytułem kosztów procesu 3.692,00 zł, w tym tytułem kosztów zastępstwa procesowego 3.617,00 zł.

19.09.2016 r. Zbigniew Sarata wraz z żoną Zofią Maciejewską-Sarata złożyli sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, z motywacją ogólną „Pozew nie znajduje podstawy prawnej i opiera się na nierzetelnych w uzasadnieniu pozwanych (K. 48) oraz stanowisku (opinia) biegłego”.

P. 7/1A. Nieskuteczne ustanowienie przydziału domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych (pozwany). SM uzyskała zezwolenie na zabudowę terenu w formie dzierżawy – uchwała Sądu Najwyższego z 30.05.1994 r. sygn. akt III CZP 79/94 – stan prawny własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym własność Spółdzielni nie jest uzależniony od uregulowania tytułu prawnego Spółdzielni do nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny.

Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego wspiera wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 21.04.2015 r. (I ACa 1485/14) (K. 52).

1B (K.48) Brak podstawy do zarządzania budynkiem nie będącym własnością SM „Przy Metrze”.

Umowa SM „Przy Metrze” ze Zbigniewem Sarata na wybudowanie segmentu (K. 68 do K. 73).

Projekt zmiany uchwały w tym przedmiocie na Walnym Zgromadzeniu SM „Przy Metrze” został przez delegatów odrzucony (4 głosy za, 23 głosy przeciw, 3 głosy wstrzymujące).

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
05-200 Wołomin, ul. Polna 28
tel. 699-091-191, 22 787-22-19

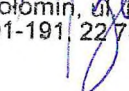
Jak podano w uprzedniej części opinii SM „Przy Metrze” nie była właścicielem gruntu, na którym posadowiono budynek, a tylko jego dzierżawcą. Z. Sarata twierdził, że zajmując budynek bez tytułu prawnego nie obowiązuje go roszczenie o zwrot kosztów poniesionych przez SM na jego utrzymanie.

Konstrukcja ekspektatywy, jak wynika z uchwały Sądu Najwyższego, jest aktualna także wówczas, gdy doszło między członkiem i SM do zawarcia umowy (wydania przydziału) zmierzającej do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w sposób bezpośredni, poza procedurą transformacyjną. Sytuacja prawna takich uprawnionych jest tożsama z sytuacją prawną uprawnionych zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie art. 6 ustawy z dnia 18.12.2009 r., a różnice dotyczą tylko charakteru sekwencji zdarzeń prowadzących do powstania tych sytuacji.

Tytuł prawny Spółdzielni do przedmiotowego gruntu nie spowodował nieważności umowy, na mocy której Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej oraz dokonanego przydziału. Nie można wykluczyć, iż w wyniku takiego przydziału i po zamieszkaniu uprawnionego członka, do obligacyjnego stosunku odpowiadającego treściowo spółdzielczemu prawu do lokalu.

Pozostałe informacje zawarte w zał. 5-27 dołączono do opinii w formie załączników, które stanowią integralną część opinii, w tym uwagi końcowe i wnioski.

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
15-200 Wołomin, ul. Polna 28
tel. 699-091-191, 22 787-22-19



III. WNIOSKI

Zdaniem biegłego pozwani byli zobowiązani w ciągu roku obrotowego do wnoszenia zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów obciążających nieruchomości nr 9 w części przypadającej na ich segment oraz świadczeń indywidualnych na rzecz ich lokalu (dostawy mediów) wg stawek uchwalonych przez organy Spółdzielni.

W przypadku gdyby naliczone opłaty przewyższały rzeczywiste koszty danego roku, to nadwyżka przychodów przechodziła na kolejny rok, pokrywając część zaplanowanych przyszłych wydatków. Tym samym efektywna kwota zaliczek potrzebna na pokrycie zaplanowanych kosztów kolejnego roku ulega obniżeniu o nadwyżkę przeniesionych przychodów.

Spółdzielnia szacuje przewidywane koszty działalności w kolejnym roku obrotowym w oparciu o prognozowane faktyczne wykonanie roku poprzedzającego, co przedstawia w planie gospodarczo-finansowym zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą.

Pan gospodarczo-finansowy określa stawki czynszu, które mają charakter zaliczkowej opłaty na pokrycie przewidywanych kosztów.

Po zakończeniu roku obrotowego spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów rzeczywistych swojej działalności w stosunku do uzyskanych przychodów m.in. z opłat czynszowych.

Nadwyżka kosztów na nieruchomości zwiększa koszty kolejnego roku, co może stanowić podstawę do zwiększenia wysokości stawek opłat.

Nadwyżka przychodów na nieruchomości zwiększa wpływy kolejnego roku, co może stanowić podstawę do zmniejszenia wysokości stawek opłat, bowiem część planowanych kosztów następnego roku zostanie pokryta nadwyżką przychodów z ubiegłego roku.

Szczegółowe rozliczenie kosztów rzeczywistych oraz zobowiązań Zbigniewa Sarata za okres sierpień 2015 r. do kwietnia 2016 r. biegły rozliczył w załączniku 26B, stanowiącym integralną część opinii.

Na tym opinię zakończono.

Warszawa, 11.06.2019 r.

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
05-200 Wołomin, ul. Polna 28
tel. 699-091-191, 22 787-22-19

2-5

Karta kontowa od dnia: 01/01/2015

dla konta: "Odsetki"

Pan/-i: **Sarata Zbigniew**

Adres: Lanciego 9 m. B3

Konto: 730000000000000000010003629

Data księgowania	Symb. dowodu	Numer dowodu	Treść	Konto	Obroty bieżące		Obroty narastająco		Saldo	
					Winien	Ma	Winien	Ma	Winien	Ma
01/01/2015	bilans otwa		bilans otwarcia	Odsetki	240,81	0,00	240,81	0,00	240,81	0,00
31/01/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	22,30	0,00	263,11	0,00	263,11	0,00
28/02/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	37,35	0,00	300,46	0,00	300,46	0,00
31/03/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	46,16	0,00	346,62	0,00	346,62	0,00
30/04/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	58,51	0,00	405,13	0,00	405,13	0,00
31/05/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	63,31	0,00	468,44	0,00	468,44	0,00
30/06/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	72,09	0,00	540,53	0,00	540,53	0,00
30/07/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	85,95	0,00	626,48	0,00	626,48	0,00
31/08/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	9,23	0,00	635,71	0,00	635,71	0,00
31/08/2015	PK	450	pozew	Odsetki	0,00	468,44	635,71	468,44	167,27	0,00
30/09/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	20,51	0,00	656,22	468,44	187,78	0,00
31/10/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	41,25	0,00	697,47	468,44	229,03	0,00
01/12/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	41,14	0,00	738,61	468,44	270,17	0,00

WITOLD BOSEK

Biegły Sądowy

zakresu finansów i spółdzielczości
5-200 Wołomin, ul. Polna 28
t. 699-091-191, 22 787-22-19

p.o. w o d

Karta kontowa od dnia: 31/08/2006

dla konta: "Pozew"

Pan/-i: **Sarata Zbigniew**

Adres: Lanciego 9 m. B3

Konto: 730000000000000000010003629

Data księgowania	Symb. dowodu	Numer dowodu	Treść	Konto	Obroty bieżące		Obroty narastająco		Saldo	
					Winien	Ma	Winien	Ma	Winien	Ma
31/08/2006	248	1	Przeksięgowanie	Pozew	36 086,3	0,00	36 086,39	0,00	36 086,39	0,00
31/08/2006	248	1	Przeksięgowanie	Pozew	10 532,6	0,00	46 619,06	0,00	46 619,06	0,00
17/07/2009	PK		przypis	Pozew	23 897,1	0,00	70 516,16	0,00	70 516,16	0,00
17/07/2009	PK		przypis	Pozew	809,72	0,00	71 325,88	0,00	71 325,88	0,00
19/12/2013	PK		przypis	Pozew	40 371,4	0,00	111 697,31	0,00	111 697,31	0,00
19/12/2013	PK		przypis	Pozew	7 508,81	0,00	119 206,12	0,00	119 206,12	0,00
11/11/2014	PK	786	pozew	Pozew	12 419,5	0,00	131 625,62	0,00	131 625,62	0,00
31/08/2015	PK	450	pozew	Pozew	13 137,8	0,00	144 763,43	0,00	144 763,43	0,00
31/08/2015	PK	450	pozew	Pozew	468,44	0,00	145 231,87	0,00	145 231,87	0,00

WITOLD BOSEK

Biegły Sądowy

zakresu finansów i spółdzielczości
200 Wołomin, ul. Polna 28
t. 899-091-191, 22 787-20 19

SM "Przy Metrze"

Karta kontowa

yt", "Media", "Fundusz remontowy", "Pozew", "Należności zasądzone", "Koszty postęp.sądow.", "Odsetk

Pan/-i: **Sarata Zbigniew Maciejewska - Sarata Zofia**

Adres: Lanciego 9 m. B3

Indeks: 01063003

Konto: **31132000220474000010003629**

Data księgowania	Symb. dowodu	Numer dowodu	Treść	Konto	Obroty bieżące		Saldo	
					Winien	Ma	Winien	Ma
01/01/2016	bilans otwa		bilans otwarcia	Odsetki	153 026,08	0,00	153 026,08	0,00
01/01/2016	Odsetki.	1063	przypis	Odsetki	45,32	0,00	153 071,40	0,00
15/01/2016	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Opłaty za lokal	1 518,03	0,00	154 589,43	0,00
01/02/2016	RR op. man	1063	opłata manipulacyjna	Opłaty za lokal	104,26	0,00	154 693,69	0,00
01/02/2016	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	44,39	0,00	154 738,08	0,00
1/02/2016	RR CW	1063	c.w.	Opłaty za lokal	-661,80	0,00	154 076,28	0,00
01/02/2016	RR ZW	1063	zimna woda	Opłaty za lokal	-217,93	0,00	153 858,35	0,00
15/02/2016	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Opłaty za lokal	1 518,03	0,00	155 376,38	0,00
15/03/2016	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Opłaty za lokal	1 566,40	0,00	156 942,78	0,00
15/04/2016	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Opłaty za lokal	1 373,32	0,00	158 316,10	0,00
27/04/2016	PK		Przeksięgowanie	Pozew	12 724,35	0,00	171 040,45	0,00
27/04/2016	PK		Przeksięgowanie	Pozew	359,88	0,00	171 400,33	0,00
27/04/2016	PK		Przeksięgowanie	Opłaty za lokal	0,00	12 724,35	158 675,98	0,00
			Przeksięgowanie	Odsetki	0,00	359,88	158 316,10	0,00
					12 724,35	13 084,23	158 316,10	0,00

WITOLD BOSEK
 Biegły Sądowy
 z zakresu finansów i spółdzielczości
 05-200 Wołomin, ul. Polna 28
 tel. 699-091-191, 22 787-42-19

KARTA KONTOWA Z-6: 6A

SM "Przy Metrze"

Karta kontowa za okres 2015/2016

dla kont: "Czynsz", "Odsetki", "Fundusz remontowy", "Pozew"

Pan/-i: **Sarata Zbigniew**

Adres: Lanciego 9 m. B3

Indeks: 01063003

Konto: **730000000000000000010003629**

Data księgowania	Symb. dowodu	Numer dowodu	Treść	Konto	Obroty bieżące		Saldo	
					Winien	Ma	Winien	Ma
01/08/2015	bilans otwa		bilans otwarcia	Czynsz	145 389,91	0,00	145 389,91	0,00
10/08/2015	Rozliczenie	1063	Woda	Czynsz	-66,11	0,00	145 323,80	0,00
15/08/2015	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1 518,03	0,00	146 841,83	0,00
31/08/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	9,23	0,00	146 851,06	0,00
31/08/2015	PK	450	pozew	Czynsz	0,00	13 137,81	133 713,25	0,00
31/08/2015	PK	450	pozew	Odsetki	0,00	468,44	133 244,81	0,00
1/08/2015	PK	450	pozew	Pozew	13 137,81	0,00	146 382,62	0,00
31/08/2015	PK	450	pozew	Pozew	468,44	0,00	146 851,06	0,00
15/09/2015	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1 518,03	0,00	148 369,09	0,00
30/09/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	20,51	0,00	148 389,60	0,00
15/10/2015	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1 518,03	0,00	149 907,63	0,00
31/10/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	41,25	0,00	149 948,88	0,00
15/11/2015	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1 518,03	0,00	151 466,91	0,00
01/12/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	41,14	0,00	151 508,05	0,00
15/12/2015	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1 518,03	0,00	153 026,08	0,00
Razem:					166 632,33	13 606,25	153 026,08	0,00

WITOLD BOSEK

Biegły Sądowy

z zakresu finansów i spółdzielczości
05-200 Wołomin, ul. Półna 28
tel. 699-091-191, 22 787 22 19

dla kont: "Czynsz", "Odsetki", "Fundusz remontowy", "Pozew"

Pan/-i: **Sarata Zbigniew**

Adres: Lanciego 9 m. B3

Indeks: 01063003

Konto **730000000000000000010003629**

Data księgowania	Symb. dowodu	Numer dowodu	Treść	Konto	Obroty bieżące		Saldo	
					Winien	Ma	Winien	Ma
01/08/2015	bilans otwa		bilans otwarcia	Czynsz	145 389,91	0,00	145 389,91	0,00
10/08/2015	Rozliczenie	1063	Woda	Czynsz	-66,11	0,00	145 323,80	0,00
15/08/2015	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1 518,03	0,00	146 841,83	0,00
31/08/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	9,23	0,00	146 851,06	0,00
31/08/2015	PK	450	pozew	Czynsz	0,00	13 137,81	133 713,25	0,00
31/08/2015	PK	450	pozew	Odsetki	0,00	468,44	133 244,81	0,00
31/08/2015	PK	450	pozew	Pozew	13 137,81	0,00	146 382,62	0,00
01/09/2015	PK	450	pozew	Pozew	468,44	0,00	146 851,06	0,00
15/09/2015	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1 518,03	0,00	148 369,09	0,00
30/09/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	20,51	0,00	148 389,60	0,00
15/10/2015	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1 518,03	0,00	149 907,63	0,00
31/10/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	41,25	0,00	149 948,88	0,00
15/11/2015	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1 518,03	0,00	151 466,91	0,00
01/12/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	41,14	0,00	151 508,05	0,00
15/12/2015	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Czynsz	1 518,03	0,00	153 026,08	0,00
Razem:					166 632,33	13 606,25	153 026,08	0,00

WITOLD BOSEK
 Biegły Sądowy
 z zakresu finansów i spółdzielczości
 S-200 Wołomin, ul. Polna 28
 tel. 699-091-191, 2278722119

Karta kontowa od dnia: 31/08/2014

dla konta: "Odsetki"

Pan/-i: **Sarata Zbigniew**

Adres: Lanciego 9 m. B3

Konto: 31132000220474000010003629

Data księgowania	Symb. dowodu	Numer dowodu	Treść	Konto	Obroty bieżące		Obroty narastająco		Saldo	
					Winien	Ma	Winien	Ma	Winien	Ma
31/07/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	85,95	0,00	626,48	0,00	626,48	0,00
31/08/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	9,23	0,00	635,71	0,00	635,71	0,00
31/08/2015	PK	450	pozew	Odsetki	0,00	468,44	635,71	468,44	167,27	0,00
30/09/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	20,51	0,00	656,22	468,44	187,78	0,00
31/10/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	41,25	0,00	697,47	468,44	229,03	0,00
01/12/2015	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	41,14	0,00	738,61	468,44	270,17	0,00
01/01/2016	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	45,32	0,00	315,49	0,00	315,49	0,00
01/02/2016	Odsetki	1063	przypis	Odsetki	44,39	0,00	359,88	0,00	359,88	0,00

WITOLD BOSEK

Biegły Sądowy

z zakresu finansów i spółdzielczości
15-200 Wołomin, ul. Polna 28
tel. 699-091-191, 22/787-22-19

ROZLICZENIE INDYWIDUALNE

2-9

Strona: 1 / 1

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Przy Metrze"
ul. Lanciego 12
02-792 Warszawa

Sarata Zbigniew
ul. Lanciego 9 / B3
02-792 Warszawa

Numer nieruchomości 53-027-0470/0
Numer nieruchomości SAP 7023808
Położenie lokalu EG.3, 0003
Indeks Klienta 01063003
Rozliczenie wykonano dnia 28.05.2015
Okres rozliczeniowy 01.01.2014 - 31.12.2014
Okres użytkowania lokalu 01.01.2014 - 31.12.2014

A. Przedpłata na przyszły okres rozliczeniowy

Okres rozliczeniowy/ Grupa przedpłat	Klucz podziału	Wartość klucza	Kwota jednostkowa	Przedpłata PLN	Przedpłata naliczona dla okresu
Przedpłata całkowita				181,10	miesięcznie

B. Rozliczenie indywidualne kosztów

B.1. Zestawienie kosztów

Rodzaj kosztów	Kwota jednostkowa	liczba jednostek	Kwota PLN	Tekst dodatkowy
Koszty stałe c.o. (z FV)	4,188672	193,0800 m ²	808,75	
Koszty stałe c.o. (z FV)			808,75	
Koszty zużycia c.o. (lokalowe)	38,443667	25,8500 GJ	993,77	
Koszty zmienne c.o.			993,77	
Koszty rozliczenia	8,486923	1,0000 liczba urządzeń	8,49	
Koszty			8,49	
		Koszty użytkownika	1811,01	
		Przedpłata	2849,85	
		Zwrot	1038,84 PLN	

C. Określenie kwot jednostkowych

Jednostka rozliczeniowa/ Grupa użytkowników	Rodzaj kosztów	Ilość energii	Kwota PLN	/ liczba jednostek	=	Kwota jednostkowa PLN
Nieruchomość	Koszty stałe c.o. (z FV)		10461,46			
	Koszty stałe c.o. (z FV)		10461,46	2497,5600 m ²		4,188672
Nieruchomość	Koszty zmienne c.o.		28530,86			
	Koszty zużycia c.o. (lokalowe)		28530,86	742,1472 GJ		38,443667
Nieruchomość	Koszty		110,33			
	Koszty rozliczenia		110,33	13,0000 liczba urządzeń		8,486923

D. Ustalenie jednostek zużycia

GJ	Pomiesz- czenie	Rodzaj urządzenia	Numer urządzenia	Stan końcowy	- Stan początkowy	= Różnica	x UF	= Jednostki zużycia	x LAF	Korekta %	= Obliczeniowe jednostki zużycia
		Ciepłomierz	143030438	198,583	172,733	25,850		25,8500	1,000	0,00	25,8500
											25,8500

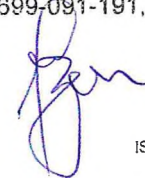
Wskazówki

Rozliczenie indywidualne centralnego ogrzewania za rok 2014 sporządzone zostało zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze” zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2015 z dnia 23 lutego 2015 roku. Rozliczenie wykonane zostało na podstawie dwóch odczytów wynikających z wymiany ciepłomierzy.

1. Reklamacje należy zgłaszać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie do 31 lipca danego roku. Reklamacja musi zawierać uzasadnienie.
2. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika z obowiązku płatności należności w ustalonym terminie.
3. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o merytoryczną opinię otrzymaną od specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń w terminie 30 dni od dnia otrzymania tej opinii.
4. W razie uwzględnienia reklamacji Spółdzielnia jest zobowiązana do zwrotu nadpłaconych kwot lub zaliczenia ich za zgodą użytkownika na poczet przyszłych płatności.

WITOLD BOSEK

Biegły Sądowy
zakresu finansów i spółdzielczości
15-200 Wołomin, ul. Polna 2
t. 699-091-191, 22 767-22



2-11

Rozliczenie kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej

Warszawa dnia 17.04.2019

SM "Przy Metrze"

Adres: ul. Lanciego 12
02-795 Warszawa

Konto: 730000000000000000010003629

Pan/-i: Sarata Zbigniew

Adres: ul. Lanciego 9 m. B3
02-792 Warszawa

Adres do korespondencji:

Wyliczenie za okres od 31/12/2014 do 30/06/2015

Data odczytu	stan z.w. l.	zużycie c.w. l.	stan c.w. l.	zużycie
31/12/2014	61.0000		244.0000	
30/06/2015	98.0000		287.0000	
		37.0000		43.0000

Koszty:

Koszt zużycia ZW wg liczników: 80,0000 m3 * 11,47 zł/m3 = 917,60 zł
Koszt podgrzania wody wg liczników: 43,0000 m3 * 16,81 zł/m3 = 722,83 zł
Opłata manipulacyjna 34,75 zł

Razem koszty: 1675,18 zł

Naliczone opłaty zaliczkowe:

Zaliczka zimna woda: 917,60 zł
Zaliczka ciepła woda: 823,69 zł

Razem zaliczki: 1741,29 zł

Nadpłata z tytułu rozliczenia wody

66,11 zł

Informujemy, że powstała w wyniku rozliczenia nadpłata można potrącić przy najbliższej opłacie, natomiast w przypadku niedopłaty prosimy o jej uregulowanie w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

UWAGA!

Poniżej przypominamy numery telefonów firm pełniących całonocne dyżury hydrauliczne i elektryczne. Ewentualne usterki i awarie należy zgłaszać pod nw numery:

tel.0-601-248-502 awarie gazowo - hydrauliczne "HOLENDER SERWIS"

tel.0-602-455-928 awarie instalacji elektrycznych "ATEST"

WITOLD BOSEK

Biegły Sądowy

z zakresu finansów i spółdzielczości
35-200 Wołomin, ul. Polna 28
tel. 699-091-191, 22 787-22-19

ZARZĄD

/-/ M.Pykało /-/ G.Janas

Rozliczenie kosztów podgrzania wody za 2015 rok

Adres	Lanciego 9	Nr lok.	B3
Nazwisko	Sarata Zbigniew		
ID lokalu	01063003		

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” informuje, że dokonała rozliczenia kosztów z tytułu dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r. na podstawie „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM Przy Metrze”. Jednocześnie informujemy, że poniższe rozliczenie dotyczy wysokości poniesionych kosztów energii cieplnej zużytej do podgrzania wody, zaś dostarczane do Państwa rozliczenia półroczne dotyczą jedynie ilości zużytej ciepłej wody w lokalu.

W 2015 roku:

- a) koszt podgrzania 1 m³ wody w Pana (i) budynku: 23,90 zł
- b) roczne zużycie ciepłej wody w Pana (i) lokalu: 67,00 m³
- c) roczna suma miesięcznych zaliczek na podgrzanie wody w Pana (i) lokalu, po uwzględnieniu półrocznych nadpłat/ niedopłat za zużycie c.w. 1 252,27 zł

Poniżej przedstawiamy indywidualne rozliczenie dla Pana (i) lokalu określające różnicę między rzeczywistym kosztem podgrzania wody a zaliczką ustaloną dla Pana (i) lokalu:

Koszt rzeczywisty (a*b)	- Roczna zaliczka (c)	= Wynik rozliczenia
1 601,30	1 252,27	349,03 zł

Wynik rozliczenia stanowi niedopłatę.

Jednocześnie informujemy, że zaliczkowy koszt podgrzania 1 m³ wody od dnia 1 lipca 2016r. będzie wynosił: **25,10 zł**

Powyższy wynik rozliczenia należy zsumować z rozliczeniem za centralne ogrzewanie. Ewentualną sumaryczną niedopłatę prosimy uregulować w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Ewentualną sumaryczną nadpłatę należy potrącić przy najbliższej opłacie za lokal.

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
z zakresu finansów spółdzielczości
05-200 Włocławek, ul. Poina 26
tel. 899 891-191, 22 767-22-19
Zarząd
M. Pykało M. Wojtasiewicz

ROZLICZENIE INDYWIDUALNE

Strona: 1 / 2

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Przy Metrze"
al. KEN 36 lok. U-128
02-797 Warszawa

Sarata Zbigniew
ul. Lanciego 9 / B3
02-792 Warszawa

Numer nieruchomości 53-027-0470/0
Numer nieruchomości SAP 73064272
Położenie lokalu EG.3, 0003
Indeks Klienta 01063003
Rozliczenie wykonano dnia 17.05.2016

Okres rozliczeniowy 01.01.2015 - 31.12.2015
Okres użytkowania lokalu 01.01.2015 - 31.12.2015

Wskazówki

Koszty całkowite c.o. dla nieruchomości (na podstawie faktur dostawcy ciepła) poniesione w roku 2015 – 36397,71 zł
W tym:
Koszty stałe - 9333,36 zł
Koszty zmienne – 27064,35 zł
W tym:
Koszty elementów nieopomiarowanych c.o. - 0 zł
Koszty zużycia c.o. – 27064,35 zł

A. Przedpłata na przyszły okres rozliczeniowy

Okres rozliczeniowy/ Grupa przedpłat	Klucz podziału	Wartość klucza	Kwota jednostkowa	Przedpłata PLN	Przedpłatę naliczono dla okresu
Przedpłata całkowita				136,77	miesięcznie

B. Rozliczenie indywidualne kosztów

B.1. Zestawienie kosztów

Rodzaj kosztów	Kwota jednostkowa	liczba jednostek	Kwota PLN	Tekst dodatkowy
Koszty stałe c.o.	3,736991	193,0800 m ²	721,54	
Koszty stałe c.o.			721,54	
Koszty zużycia c.o.	41,690004	15,5000 GJ	646,20	
Koszty zmienne c.o.			646,20	
Koszty rozliczenia	8,486923	1,0000 liczba urządzeń	8,49	
Koszt dzierżawy ciepłomierzy			32,00	
Koszty			40,49	
		Koszty użytkownika	1408,23	
		Przedpłata	2896,20	
		Zwrot	1487,97 PLN	

C. Określenie kwot jednostkowych

Jednostka rozliczeniowa/ Grupa użytkowników	Rodzaj kosztów	Ilość energii	Kwota PLN	/ liczba jednostek	Kwota jednostkowa PLN
Nieruchomość	Koszty stałe c.o.		9333,36		
	Koszty stałe c.o.		9333,36	2497,5600 m ²	3,736991
Nieruchomość	Koszty zmienne c.o.		27064,35		
	Koszty zużycia c.o.		27064,35	649,1808 GJ	41,690004
Nieruchomość	Koszty		110,33		
	Koszty rozliczenia		110,33	13,0000 liczba urządzeń	8,486923

D. Ustalenie jednostek zużycia

GJ	Pomiesz- czenie	Rodzaj urządzenia	Numer urządzenia	Stan końcowy	- Stan początkowy	= Różnica	x UF	= Jednostki zużycia	x LAF	Korekta %	= Obliczeniowe jednostki zużycia
		Ciepłomierz	447069936	15,500	0,000	15,500		15,5000	1,000	0,00	15,5000
											15,5000

WITOLD BOSEK

Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
05-200 Wołomin, ul. Polna 28
tel. 699-091-191, 22 787 22 10

2-14

Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”

Tekst jednolity Regulaminu wprowadzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2015 z dnia 23.02.2015 r. z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą Rady Nadzorczej nr 184/2015 z dnia 15.06.2015 r. i uchwałą Rady Nadzorczej nr 228 z dnia 14.12.2015 r., uchwałą nr 23/2016 z 12.12.2016 r., uchwałą nr 46/2017 z dnia 18.12.2017 r., uchwałą nr 8/2018 z dnia 21.05.2018 r. oraz uchwałą nr 11/2018 z dnia 11.06.2018 r.

§ 1.

Postanowienia ogólne

1. Opłaty za energię ciepłą stosowane są dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej oraz centralnego ogrzewania.
3. Koszty dostawy energii cieplnej są naliczane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku.
4. Rozdziału kosztów między centralne ogrzewanie (c.o.) a ciepłą wodę (c.w.) dokonuje dostawca energii cieplnej.
5. Koszty dostawy energii cieplnej oraz zaliczki wpłacane na ich poczet przez użytkowników rozliczane są bezwynikowo.
6. Okres rozliczeniowy kosztów energii cieplnej obejmuje 12 miesięcy i pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
 - a) Dla budynków lub lokali przyjmowanych do eksploatacji po rozpoczęciu okresu rozliczeniowego okres rozliczeniowy obejmuje okres od dnia przyjęcia do eksploatacji do 31 grudnia.
 - b) Dla budynków wychodzących z zasobów Spółdzielni okres rozliczeniowy obejmuje okres od początku roku do dnia wyjścia budynku z zasobów Spółdzielni.
7. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, garaż,
 - b) powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego – powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń,
 - c) koszty dostawy ciepła – koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy energii cieplnej,
 - d) liczba jednostek zużycia – liczba jednostek wskazana przez podzielnik kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik skali grzejnika (UF) i współczynnik redukcyjny niekorzystnego położenia lokalu (LAF),
 - e) podzielnik – podzielnik kosztów c.o.,
 - f) ryczałtowe zużycie c.w. – zużycie ciepłej wody w lokalu określone na podstawie lokalowego maksymalnego zużycia c.w. w budynku naliczane w sytuacjach określonych w § 3. ust. 7 i § 6. ust. 1 i 2 *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w SM „Przy Metrze”*,

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
05-200 Wolomin, ul. Polna 28
tel. 699-091-191, 22 787-22-19

- g) ryczałt użytkowy c.o.- koszt ogrzewania naliczany najemcom stoisk wolnostojących („wysp”) w Galerii Ursynów.
8. Niniejszy Regulamin spełnia wymogi określone w przepisach art. 45a ustawy *Prawo energetyczne*.

§ 2.

Rozliczanie kosztów energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody

1. Ustala się półroczny okres rozliczeniowy zużycia ciepłej wody: styczeń-czerwiec, lipiec-grudzień. Rozliczenie dokonywane jest na podstawie zaliczek obowiązujących w danym okresie rozliczeniowym.
2. Koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.w. dla danego budynku jest sumą kosztów stałych i zmiennych (zależnych od ilości energii dostarczonej do budynku, podanej w GJ) wskazanych w fakturach przez dostawcę energii cieplnej.
3. Ilość ciepłej wody (w m³) pobranej przez dany budynek określa się jako roczną sumę zużycia wody mierzonego przez indywidualne wodomierze w lokalach (w tym ryczałtowe zużycia c.w.), a w razie uszkodzenia wodomierza stosuje się zapisy określone w § 3. ust. 9 *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w SM „Przy Metrze”*.
4. Koszt podgrzania 1m³ wody oblicza się jako iloraz kosztu wymienionego w ust. 2 i ilości wody wymienionej w ust. 3.

§ 3.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania na podstawie opomiarowania c.o.

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej jest podział między użytkowników lokali kosztów ciepła poniesionych dla ogrzania całego budynku.
2. Rozliczenie kosztów ciepła zużytego na cele c.o. ustala się w oparciu o system indywidualnych rozliczeń, dokonywany na podstawie wskazań podzielników kosztów c.o. lub wskazań indywidualnych ciepłomierzy mieszkaniowych. Rozliczenia dokonywane są wyłącznie na zlecenie Spółdzielni przez specjalistyczną firmę rozliczającą w oparciu o obowiązujące normy i zasady.
3. Dla mieszkań w danym budynku stosuje się współczynniki redukcyjne (LAF) obliczone indywidualnie na podstawie dokumentacji technicznej i strat ciepła w poszczególnych pomieszczeniach zgodnie z PN – EN – 12831 : 2006. *Instalacje grzewcze w budynkach. Metoda obliczania projektowego obciążenia cieplnego*.
Dla lokali użytkowych stosuje się współczynnik redukcyjny w wysokości 1 (LAF = 1).
4. Koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.o. w danym budynku jest sumą kosztów stałych i zmiennych (zależnych od ilości energii dostarczonej do budynku podanej w GJ), wskazanych na fakturach przez dostawcę energii cieplnej.
5. W lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.o. rozdziela się na:
 - a) koszt stały c.o., będący sumą kosztów stałych c.o. podanych w fakturach dla danego budynku – rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
 - b) koszt elementów nieopomiarowanych, określony jako 30% kosztów zmiennych podanych na fakturach dla danego budynku – rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,

- c) koszt zużycia, określony jako 70% kosztów zmiennych podanych w fakturach dla danego budynku – rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do obliczonej dla danego lokalu liczby jednostek zużycia.
6. W lokalach opomiarowanych ciepłomierzami koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.o. dzieli się na:
- a) koszt stały c.o., będący sumą kosztów stałych c.o. podanych w fakturach dla danego budynku – rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
 - b) koszt elementów nieopomiarowanych będący różnicą między kosztami zmiennymi podanymi na fakturach dla danego budynku a kosztami zużycia c.o. dla tego budynku – rozliczany proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
 - c) koszt zużycia c.o. będący iloczynem: ilości zużytego ciepła wg wskazań ciepłomierzy w lokalach, współczynnika korygującego LAF i uśrednionej (proporcjonalnie do czasu obowiązywania w okresie rozliczeniowym) ceny GJ wynikającej z faktur dostawcy ciepła.
7. Użytkownik lokalu oprócz kosztów dostawy energii cieplnej zobowiązany jest do pokrycia wynikających z „Umowy rozliczeniowej” nw. kosztów:
- a) kosztu rozliczenia będącego iloczynem ilości urządzeń pomiarowych w danym lokalu (podzielników lub ciepłomierzy) i stawki za usługę rozliczania punktu pomiarowego zwiększonej o koszt elektronicznej wymiany danych. W wypadku rozliczenia szacunkowego koszt rozliczenia określa się wg cennika firmy rozliczającej;
 - b) kosztu prognozowania przedpłat, rozliczanego na lokal.

§ 4.

Rozliczanie kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania w lokalach nieopomiarowanych oraz stoiskach wolnostojących („wyspach”) w Galerii Ursynów

1. Najemcom stoisk wolnostojących nalicza się ryczałt użytkowy c.o. w wysokości 2-krotnego kosztu brutto GJ obowiązującego na początku grudnia roku poprzedniego.
2. Użytkownikom lokali nieopomiarowanych nalicza się koszt ogrzewania proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

§ 5.

Zaliczki na poczet kosztów c.o. i c.w.

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą zaliczki przez 12 miesięcy.
2. Wysokość miesięcznych zaliczek ustala Zarząd Spółdzielni rokrocznie, do 31 maja, z mocą obowiązywania od 1 lipca.
3. Zaliczki mogą ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z tym, że zaliczki za c.w. w części dot. kosztu podgrzania 1 m³ tylko z początkiem okresu rozliczeniowego zużycia wody.
4. O wszelkich zmianach opłat Spółdzielnia powiadamia użytkownika lokalu z wyprzedzeniem 14 dniowym.

5. Zaliczkowy koszt podgrzania 1 m³ wody ustala się w takiej samej wysokości dla wszystkich lokali w danym budynku na podstawie kosztu podgrzania 1 m³ wody w poprzednim roku, z uwzględnieniem planowanych przez dostawcę zmian kosztów energii cieplnej i rezerwy w zakresie od 5% do 15%.
6. Zaliczkowy koszt ogrzania 1 m² powierzchni lokalu ustala się indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie średniego miesięcznego kosztu ogrzania 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w poprzednim roku, z uwzględnieniem planowanych przez dostawcę zmian kosztów energii cieplnej i rezerwy w zakresie od 20% do 35%.

§ 6.

Rozliczenia szacunkowe

1. Zużycie maksymalne.
 - a) Rozliczeń szacunkowych dokonuje się m.in. w oparciu o maksymalne jednostkowe zużycie, tj. najwyższą liczbę jednostek zużycia przypadającą na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu odczytaną w danym budynku. Na jego podstawie określa się zużycie maksymalne jako iloczyn maksymalnego jednostkowego zużycia i powierzchni użytkowej szacowanego lokalu lub pomieszczenia.
 - b) Dla lokali mieszkalnych rozpatruje się maksymalne jednostkowe zużycie w lokalach mieszkalnych, zaś dla lokali użytkowych maksymalne jednostkowe zużycie we wszystkich lokalach danej nieruchomości.
2. Zużycie c.o. u odbiorcy:
 - a) nieposiadającego opomiarowania ze swojej winy lub woli,
 - b) który nie dopuścił do kontroli stanu technicznego urządzeń pomiarowych w trakcie okresu rozliczeniowego,
 - c) u którego stwierdzono naruszenie plomb zabezpieczających lub uszkodzenie z winy użytkownika więcej niż jednego podzielnikaustala się jako zużycie szacunkowe, przyjmując zużycie maksymalne w budynku, zgodnie z ust. 1.
3. W pomieszczeniach, w których nie zostało zamontowane opomiarowanie centralnego ogrzewania z powodu braku technicznych możliwości montażu lub wystąpiło naruszenie jednej plomb na podzielniku lub niezgłoszone uszkodzenie mechaniczne podzielnika ustala się zużycie szacunkowe dla danego pomieszczenia jako maksymalne, proporcjonalne do powierzchni użytkowej pomieszczenia, zgodnie z ust. 1.
4. W lokalach użytkowych, w których nie zostało zamontowane opomiarowanie centralnego ogrzewania, ustala się koszty ogrzewania wg maksymalnego zużycia w danym budynku.
5. W razie niemożności określenia zużycia na więcej niż jednym grzejniku w danym lokalu (z wyłączeniem grzejników, na których systemowo nie odczytuje się zużycia, i z wyłączeniem sytuacji określonej w ust. 2 pkt c) zużycie w danym lokalu określone zostanie wg zużycia średniego w danym budynku.
6. Szacowanie zużycia w wypadku, gdy uszkodzenie podzielnika nastąpi nie z winy użytkownika:
 - a) zużycie, które miał wskazać uszkodzony podzielnik obliczone zostanie na podstawie wskazań pozostałych podzielników w lokalu, proporcjonalnie do współczynnika skali grzejnika, wg procedur firmy rozliczającej,
 - b) gdy uszkodzeniu ulegnie ciepłomierz lub więcej niż jeden podzielnik, wtedy zużycie w danym lokalu określa się na podstawie średniego zużycia w danym budynku, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
 - c) jeżeli przerwa między powstaniem uszkodzenia a montażem nowego podzielnika nie przekroczy 14 dni oraz możliwe jest odczytanie wskazania uszkodzonego podzielnika oraz daty uszkodzenia, to zużycie obliczone zostanie na podstawie sumy wskazań podzielników zamontowanych na danym grzejniku.
7. Decyzja o uznaniu winy użytkownika jest podejmowana przez przedstawiciela Spółdzielni po konsultacji z firmą rozliczającą. Podstawą tej decyzji jest protokół sporządzony w lokalu

użytkownika i podpisany przez użytkownika, przedstawiciela Spółdzielni i reprezentanta firmy rozliczającej. W razie odmowy podpisania protokołu przez użytkownika fakt ten zostanie odnotowany w protokole; nie daje to jednak podstawy do kwestionowania podjętej decyzji.

8. Powyższe zasady rozliczenia przedstawione w ust.1 do 7 stosuje się odpowiednio do lokali wyposażonych w ciepłomierze.

§ 7.

Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych

1. W wypadku, gdy użytkownik bez zgody Spółdzielni:
 - a) przerobił instalacje grzewczą w lokalu,
 - b) zdemontował podzielnikjego lokal zostanie rozliczony wg zużycia maksymalnego zgodnie z § 6 ust. 1.
2. W razie zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następca.
3. Po przeprowadzeniu uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji centralnego ogrzewania (np. zamiana lub likwidacja grzejników) firma rozliczeniowa wykona stosowne odczyty i ewentualnie przeniesie opomiarowanie, a koszty pokryje użytkownik tego lokalu.
4. Uszkodzenie zaworu termostatycznego nie powoduje zmiany sposobu rozliczania lokalu.

§ 8.

Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej za dany okres rozliczeniowy

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku dostarczone zostanie do skrzynek pocztowych (bez kwitowania) w terminie do 31 maja po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Informację o dostarczeniu rozliczenia Zarząd Spółdzielni wywiesza na tablicach ogłoszeniowych w budynkach. Za termin dostarczenia rozliczenia kosztów uznaje się termin wywieszenia informacji o dostarczeniu rozliczenia.
2. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia będą regulowane następująco:
 - a) niedopłaty – gdy rzeczywiste koszty energii cieplnej przekroczą sumę naliczonych zaliczek w danym okresie rozliczeniowym (zaliczki za c.w. koryguje się o półroczne nadpłaty/niedopłaty za zużycie c.w.) – użytkownik lokalu zobowiązany jest uzupełnić w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia,
 - b) nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia w pierwszej kolejności zaliczone zostaną na pokrycie ewentualnych zaległości z tytułu opłat na eksploatację i utrzymanie lokalu oraz innych zobowiązań finansowych względem Spółdzielni, następnie zostaną zaliczone na poczet przyszłych należności lub - na żądanie użytkownika - zostaną przekazane w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na wskazane przez niego konto.

§ 9.

Reklamacje

1. Reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie do 31 lipca danego roku. Reklamacja musi zawierać uzasadnienie.
2. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika z obowiązku płatności należności w ustalonym terminie.
3. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi w oparciu o merytoryczną opinię otrzymaną od specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń w terminie 30 dni od dnia otrzymania tej opinii.
4. W razie uwzględnienia reklamacji Spółdzielnia jest zobowiązana do zwrotu nadpłaconych kwot lub zaliczenia ich za zgodą użytkownika na poczet przyszłych płatności.

§ 10.

Montaż i odczyty opomiarowania centralnego ogrzewania

1. Podzielniki kosztów ogrzewania zamontowanego w SM „Przy Metrze” są podzelnikami z radiowym przekazem danych i nie wymagają odczytów wewnątrz lokalu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępniania lokalu w celu:
 - zamontowania opomiarowania centralnego ogrzewania,
 - dokonania odczytów w przypadkach szczególnych,
 - konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego;
 - b) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników, np. poprzez usunięcie obudowy grzejników lub mebli zastawiających ww. urządzenia,
 - c) powiadomienia administracji osiedla o uszkodzeniu opomiarowania lub zaworu termostaticznego.
3. Montaż uzupełniający opomiarowania przeprowadzany jest na pisemny wniosek użytkownika. Koszt opomiarowania uzupełniającego, jego montażu i dostrojenia systemu pokrywa użytkownik. Jeżeli opomiarowanie zamontowane zostanie przed rozpoczęciem jesienno-zimowego ogrzewania zasobów, to koszt ciepła za nieopomiarowany okres w danym sezonie rozliczeniowym zostanie obliczony szacunkowo wg procedur firmy rozliczającej i doliczony do rozliczenia wykonanego na podstawie wskazań podzelników.
Jeżeli opomiarowanie zamontowane zostanie po 15 września, to rozliczenie na podstawie wskazań podzelników obowiązywać będzie od następnego okresu rozliczeniowego, a w danym okresie rozliczeniowym obowiązuje rozliczenie szacunkowe wg zużycia maksymalnego, zgodnie z par. 5 ust. 1.
4. Czynności związane z obsługą systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, a w szczególności:
 - a) sprawdzenie prawidłowości zamontowania opomiarowania i stanu plomb,
 - b) odczytywanie wskazań opomiarowania,
 - c) kontrolę typu, wymiarów grzejnika i jego zgodności z inwentaryzacją wykonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczającej upoważnieni przez Zarząd Spółdzielni na podstawie umowy. Przedstawiciele ci mogą udzielać informacji jedynie w zakresie wykonywanych przez siebie czynności.
5. Rozliczenie dokonywane będzie na podstawie wskazań opomiarowania zamontowanego wyłącznie na zlecenie Spółdzielni.

§ 11.

Postanowienia końcowe

1. Niniejszy regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych oraz domów jednorodzinnych w zasobach SM „Przy Metrze”.
2. W szczególnie uzasadnionych wypadkach Zarząd może wyjątkowo odstąpić od zasad określonych w nin. Regulaminie. Decyzja Zarządu w takiej sprawie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie obowiązujące akty prawne oraz regulacje wewnątrzspółdzielcze.

Sekretarz

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Edyta Wargocka

Edyta Wargocka

Przewodniczący

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Krzysztof Szarecki

Krzysztof Szarecki

WITOLD BOSEK

Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
5-200 Wolomin, ul. Polna 28
tel. 699-091-191, 22 787 22-18

2-19

Plan gospodarczo - finansowy na rok 2015 dla: Nieruchomość 9

Koszty lokali mieszkalnych:

Elementy planu	PLAN 2014	WYKONANIE 2014	PLAN 2015
Eksploatacja podstawowa	86 118,00	66 269,23	80 314,00
Centralne ogrzewanie	57 061,00	38 992,32	46 800,00
Ciepła woda	20 749,00	15 634,37	16 500,00
Zimna woda	29 501,00	33 979,00	34 000,00
Oplata komunalna	9 540,00	9 540,00	9 540,00
Podatek od nieruchomości	4 337,00	4 337,04	4 400,00
Dzierżawa terenu	146 634,00	100 510,77	70 100,00
Fundusz remontowy	55 500,00	55 445,76	55 445,00
Dzierżawa ciepłomierzy	0,00	0,00	1 247,00
Rozliczenie kosztów CO	0,00	332,59	0,00
RAZEM:	323 322,00	258 771,85	238 032,00
RAZEM Koszty lokali mieszkalnych:	409 440,00	325 041,08	318 346,00

Przychody lokali mieszkalnych:

Elementy planu	PLAN 2014	WYKONANIE 2014	PLAN 2015
Eksploatacja podstawowa	76 387,00	81 006,81	83 400,00
pozostałe przychody eksploatacyjne	0,00	352,65	400,00
Domofony	0,00	0,00	0,00
Centralne ogrzewanie	57 061,00	38 992,32	46 800,00
Ciepła woda	20 749,00	15 634,37	16 500,00
Zimna woda	28 219,00	33 979,00	34 000,00
Oplata komunalna	9 540,00	9 540,00	9 540,00
Podatek od nieruchomości	4 436,00	4 435,60	4 436,00
Wieczyste użytkowanie gruntów	0,00	0,00	0,00
Dzierżawa terenu	36 964,00	36 963,84	36 964,00
Fundusz remontowy	55 500,00	55 445,76	55 445,00
Dzierżawa ciepłomierzy	0,00	0,00	623,00
RAZEM:	288 856,00	276 350,55	288 108,00
RAZEM Przychody lokali mieszkalnych:	288 856,00	276 350,55	288 108,00

Wynik nieruchomości:

Elementy planu	PLAN 2014	WYKONANIE 2015	PLAN 2015
Wynik lokali mieszkalnych	-120 584,00	-48 690,53	-30 238,00
RAZEM:	-120 584,00	-48 690,53	-30 238,00
RAZEM Wynik nieruchomości:	-120 584,00	-48 690,53	-30 238,00

Zarząd

"z Metrze"

Witold Bosek

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
zakresu finansowy i spółdzielczości
ul. 200 Wołomin, ul. 17 Polna
t. 699-091-191, 22787-22

1. 2015

Zastępca Głównego
Księgowego
Wiesław Milaniuk

2-16
Uchwała nr 182/2015

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

z dnia 15.06.2015 roku

w sprawie: planu gospodarczo – finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2015.

Działając na podstawie § 71 ust. 1 pkt 1 Statutu SM „Przy Metrze” uchwala się, co następuje:

§1.

1. Uchwala się plan gospodarczo – finansowy SM „Przy Metrze” na rok 2015, przyjmując wykonanie planu gospodarczo-finansowego za rok 2014.
2. Plan gospodarczo – finansowy, o którym mowa w ust. 1, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Spis budynków w obrębie nieruchomości stanowi załącznik nr 2.
4. Sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za rok 2014 stanowi załącznik nr 3.

§2.

Do wykonania uchwały zobowiązuje się Zarząd SM „Przy Metrze”.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
zakresu finansów i spółdzielczo.
5-200 Wolomin, ul. Polna
tel. 699-091/191, 22 787-22

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
Lucyna Kołnierzak
Lucyna Kołnierzak

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
Marek Wojtalewicz
Marek Wojtalewicz

2-11

Strona 16

Nieruchomość 9

Plan gospodarczo - finansowy na 2016 rok

Koszty lokali mieszkalnych:

Elementy planu	PLAN 2015	PRZEWIDYWANE WYKONANIE 2015	PLAN 2016
Materiały i narzędzia	170,00	92,08	150,00
Oświetlenie ulic	900,00	954,88	1 000,00
Konserwacja sanitarna	6 400,00	6 387,24	6 500,00
Konserwacja elektryczna	2 200,00	2 177,28	2 200,00
Konserwacja budowlana	700,00	684,24	700,00
Konserwacja i rekultywacja zieleni	1 000,00	1 595,02	1 200,00
Pozostałe koszty eksploatacji	1 600,00	0,00	0,00
Przeglądy okresowe	300,00	200,00	200,00
Sprzątanie nieruchomości	7 550,00	7 311,12	7 500,00
Ubezpieczenie nieruchomości	3 500,00	1 727,28	1 800,00
Koszty administracji i konserwacji	7 300,00	6 866,06	6 900,00
Koszty biura Zarządu	48 594,00	47 547,95	47 550,00
Domofony	100,00	61,80	100,00
RAZEM:	80 314,00	75 604,95	75 800,00
pożytki nieruchomości	0,00	0,00	0,00
koszt eksploatacji podstawowej	80 314,00	75 604,95	75 800,00
pożytki z działalności Spółdzielni	0,00	0,00	6 916,81
koszt eksploatacji podstawowej	80 314,00	75 604,95	68 883,19
Centralne ogrzewanie	46 800,00	40 160,86	41 000,00
Ciepła woda	16 500,00	15 071,36	16 000,00
Zimna woda	34 000,00	20 499,88	21 000,00
Oplata komunalna	9 540,00	9 540,00	9 540,00
Podatek od nieruchomości	4 400,00	4 874,52	4 900,00
Dzierżawa terenu	70 100,00	63 908,82	64 000,00
Fundusz remontowy	55 445,00	55 445,76	55 445,76
Dzierżawa ciepłomierza	480,00	480,00	480,00
RAZEM:	237 265,00	209 981,20	212 365,76
RAZEM Koszty lokali mieszkalnych:	317 579,00	285 586,15	281 248,95

Przychody lokali mieszkalnych:

Elementy planu	PLAN 2015	PRZEWIDYWANE WYKONANIE 2015	PLAN 2016
Eksploatacja podstawowa	83 800,00	83 455,92	68 883,19
Centralne ogrzewanie	46 800,00	40 160,86	41 000,00
Ciepła woda	16 500,00	15 071,36	16 000,00
Zimna woda	34 000,00	20 499,88	21 000,00
Oplata komunalna	9 540,00	9 540,00	9 540,00
Podatek od nieruchomości	4 436,00	4 435,80	4 435,66
Dzierżawa terenu	36 964,00	36 963,84	36 963,84
Fundusz remontowy	55 445,00	55 445,76	55 445,76
Dzierżawa ciepłomierza	240,00	240,00	480,00
RAZEM:	287 725,00	265 813,42	253 748,45
RAZEM Przychody lokali mieszkalnych:	287 725,00	265 813,42	253 748,45

Wynik nieruchomości:

Elementy planu	PLAN 2015	PRZEWIDYWANE WYKONANIE 2015	PLAN 2016
Wynik lokali mieszkalnych	-29 854,00	-19 772,73	-27 500,50
RAZEM wynik nieruchomości:	-29 854,00	-19 772,73	-27 500,50

WITOLD BOSEK

Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
25-200 Wodomin, ul. Polna 28
tel. 699-091-191, 23 767-22-1

Młodszy księgowy

Zastępca Głównego

Księgowego

Wiesław Młotnik

2-18

Uchwała nr 216/2015
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
z dnia 30 listopada 2015 roku

w sprawie: planu gospodarczo – finansowego SM „Przy Metrze” na 2016 rok

Działając na podstawie § 71 ust. 1 pkt 1 Statutu SM „Przy Metrze” uchwala się, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się plan gospodarczo – finansowy SM „Przy Metrze” na rok 2016.
2. Plan gospodarczo – finansowy, o którym mowa w ust. 1, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Wykaz szczegółowych wysokości zmienionych stawek opłat z poszczególnych tytułów w określonych nieruchomościach stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Do wykonania uchwały zobowiązuje się Zarząd SM „Przy Metrze”

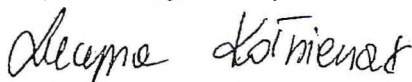
§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

WITOLD
Biegły Sądowy
kresu finansowy i spółdzielni
200 Wołomin, ul. Polna
699-091-191, 227 67-22

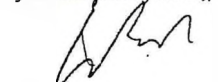
Sekretarz

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”


Lucyna Kołnierzak

Przewodniczący

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”


Marek Wojtalewicz

Nieruchomość 7		
zmiany stawek obowiązujące od dnia 01.04.2016 roku		
stawka	obecnie stosowana	obowiązująca od 01.04.2016
Lokale mieszkalne		
Eksploatacja podstawowa dla członków	2,25 zł/m ²	2,02 zł/m ²
Eksploatacja podstawowa dla nieczłonków	3,15 zł/m ²	2,48 zł/m ²
Lokale użytkowe		
poziom 0,+1 Eksploatacja podstawowa dla członków(+energia elektryczna)	7,32 zł/m ²	7,32 zł/m ²
poziom 0,+1 Eksploatacja podstawowa dla nieczłonków(+energia elektryczna)	8,01 zł/m ²	8,01 zł/m ²
poziom +2 Eksploatacja podstawowa dla członków(+energia elektryczna)	5,01 zł/m ²	5,01 zł/m ²
poziom +2 Eksploatacja podstawowa dla nieczłonków(+energia elektryczna)	5,70 zł/m ²	5,70 zł/m ²
lokale zewnętrzne Eksploatacja podstawowa dla członków(+energia elektryczna)	3,28 zł/m ²	3,28 zł/m ²
lokale zewnętrzne Eksploatacja podstawowa dla nieczłonków(+energia elektryczna)	3,97 zł/m ²	3,97 zł/m ²
Miejsca postojowe		
Eksploatacja podstawowa	66,10 zł/mp; 64,00 zł/mp	63,63 zł/mp; 61,53 zł/mp
Dźwigi	0,00	2,47 zł/mp
Nieruchomość 8		
zmiany stawek obowiązujące od dnia 01.04.2016 roku		
stawka	obecnie stosowana	obowiązująca od 01.04.2016
Lokale mieszkalne		
Eksploatacja podstawowa dla członków	2,45 zł/m ²	2,45 zł/m ²
Eksploatacja podstawowa dla nieczłonków	2,84 zł/m ²	2,68 zł/m ²
Nieruchomość 9		
zmiany stawek obowiązujące od dnia 01.04.2016 roku		
stawka	obecnie stosowana	obowiązująca od 01.04.2016
Lokale mieszkalne		
Eksploatacja podstawowa dla członków	2,09 zł/m ²	2,09 zł/m ²
Eksploatacja podstawowa dla nieczłonków	2,99 zł/m ²	2,32 zł/m ²
Nieruchomość 13		
zmiany stawek obowiązujące od dnia 01.04.2016 roku		
stawka	obecnie stosowana	obowiązująca od 01.04.2016
Lokale mieszkalne		
Eksploatacja podstawowa dla członków	2,05 zł/m ²	1,90 zł/m ²
Lokale użytkowe		
Eksploatacja podstawowa dla członków	3,91 zł/m ²	3,91 zł/m ²
Nieruchomość 15		
zmiany stawek obowiązujące od dnia 01.04.2016 roku		
stawka	obecnie stosowana	obowiązująca od 01.04.2016
Lokale mieszkalne		
Eksploatacja podstawowa dla członków	2,80 zł/m ²	2,80 zł/m ²
Eksploatacja podstawowa dla nieczłonków	6,69 zł/m ²	3,03 zł/m ²
Dźwigi	0,48 zł/m ²	0,19 zł/m ²
Lokale użytkowe		
Eksploatacja podstawowa dla członków	3,33 zł/m ²	3,33 zł/m ²
Miejsca postojowe		
Eksploatacja podstawowa	46,18 zł/mp	46,18 zł/mp
Dźwigi	0,00	2,07 zł/mp
Nieruchomość 16		
zmiany stawek obowiązujące od dnia 01.04.2016 roku		
stawka	obecnie stosowana	obowiązująca od 01.04.2016
Lokale mieszkalne		
Eksploatacja podstawowa dla członków	2,05 zł/m ²	2,05 zł/m ²
Eksploatacja podstawowa dla nieczłonków	2,27 zł/m ²	2,28 zł/m ²
Dźwigi	0,24 zł/m ²	0,21 zł/m ²
Lokale użytkowe		
Eksploatacja podstawowa dla członków	4,11 zł/m ²	4,11 zł/m ²
Miejsca postojowe		
Eksploatacja podstawowa	47,04 zł/mp	41,39 zł/mp
Dźwigi	0,00 zł/mp	5,65 zł/mp

Prezes Zarządu
SM "Przy Melce"
Marek Pykało

Zastępca Głównego
Wksługowego
Wiesław Milaniuk

TOLD B.
Biegły Sądowy
Kresu finansów i spółdzielcz
200 Wolomin, ul. Polna
t. 699-091-191 / 22 787-22

Młodsza Księga

Załącznik nr 2 do uchwały nr 216 / 2015
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
z dnia 30 listopada 2015 roku

2-19

str. I		
Nieruchomość 1		
zmiany stawek obowiązujące od dnia 01.04.2016 roku		
stawka	obecnie stosowana	obowiązująca od 01.04.2016
<i>Lokale mieszkalne</i>		
Eksplotacja podstawowa dla członków	2,55 zł/m ²	2,55 zł/m ²
Eksplotacja podstawowa dla nieczłonków	4,64 zł/m ²	2,78 zł/m ²
Nieruchomość 2		
zmiany stawek obowiązujące od dnia 01.04.2016 roku		
stawka	obecnie stosowana	obowiązująca od 01.04.2016
<i>Lokale mieszkalne</i>		
Eksplotacja podstawowa dla członków	2,28 zł/m ²	2,28 zł/m ²
Eksplotacja podstawowa dla nieczłonków	2,28 zł/m ²	2,51 zł/m ²
<i>Lokale użytkowe</i>		
Eksplotacja podstawowa dla członków	4,11 zł/m ²	4,11 zł/m ²
Eksplotacja podstawowa dla nieczłonków	4,14 zł/m ²	4,34 zł/m ²
Nieruchomość 3		
zmiany stawek obowiązujące od dnia 01.04.2016 roku		
stawka	obecnie stosowana	obowiązująca od 01.04.2016
<i>Lokale mieszkalne</i>		
Eksplotacja podstawowa dla członków	2,55 zł/m ² *	2,55 zł/m ²
Eksplotacja podstawowa dla nieczłonków	2,81 zł/m ²	2,78 zł/m ²
Nieruchomość 4		
zmiany stawek obowiązujące od dnia 01.04.2016 roku		
stawka	obecnie stosowana	obowiązująca od 01.04.2016
<i>Lokale mieszkalne</i>		
Eksplotacja podstawowa dla członków	2,55 zł/m ²	2,55 zł/m ²
Eksplotacja podstawowa dla nieczłonków	5,44 zł/m ²	2,78 zł/m ²
Nieruchomość 5		
zmiany stawek obowiązujące od dnia 01.04.2016 roku		
stawka	obecnie stosowana	obowiązująca od 01.04.2016
<i>Lokale mieszkalne</i>		
Eksplotacja podstawowa dla członków	2,55 zł/m ²	2,55 zł/m ²
Eksplotacja podstawowa dla nieczłonków	3,44 zł/m ²	2,78 zł/m ²
<i>Lokale użytkowe</i>		
Eksplotacja podstawowa dla członków	4,11 zł/m ²	4,11 zł/m ²
Eksplotacja podstawowa dla nieczłonków	4,21 zł/m ²	4,34 zł/m ²
<i>Miejsca postojowe</i>		
Eksplotacja podstawowa	56,80 zł/mp	43,88 zł/mp
Dzwigi	0,00 zł/mp	12,92 zł/mp
Nieruchomość 6		
zmiany stawek obowiązujące od dnia 01.04.2016 roku		
stawka	obecnie stosowana	obowiązująca od 01.04.2016
<i>Lokale mieszkalne</i>		
Eksplotacja podstawowa dla członków	2,55 zł/m ²	2,55 zł/m ²
Eksplotacja podstawowa dla nieczłonków	4,46 zł/m ²	2,78 zł/m ²

WITOLD BOS
Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
15-200 Woiomin, ul. Polna
tel. 699-091-191, 22 887-22-

Zastępca Głównego
Księgowego

Prezes Zarządu
SM „Przy Metrze”

Marek Pykało

Młodsza Księgowa Wiesław Młaninuk

Maria Młaninuk

KOMUNIKAT

Szanowni Mieszkańcy SM „Przy Metrze”

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
zakresu finansów Spółdzielni
15-200 Wolomin, ul. Piłsudskiego
tel. 699-091-191, 22-887-22

Zarząd SM „Przy Metrze” uprzejmie informuje, że zgodnie z ogłoszoną przez MPWiK Taryfą za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na okres 30.06.2012 r.-29.06.2013 r., z dniem 1 lipca 2012 r., zmianie ulega opłata z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków z 9,97 zł/m³ na 11,47 zł/m³ (cena brutto).

Wzrost opłaty jest niezależny od Spółdzielni.

Jednocześnie w związku ze zmianą powyższej stawki, prosimy o udostępnienie lokali do odczytów.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"PRZY METRZE"
ul. Lanciego 12
02-792 Warszawa
tel. centr. 648-74-73, 648 79 55
fax: 648-74-30
-18-

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„Przy Metrze”

Z-ca Prezesa
ds. Finansowo-Księgowych

Prezes Zarządu
SM „Przy Metrze”
Andrzej Stepień

2-21

**Uchwała nr 121/2005
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
z dnia 23 listopada 2005 roku**

w sprawie: **zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy od 01.12.2005 r.**

Działając na podstawie § 64 ust. 1 pkt 11 Statutu SM „Przy Metrze” i § 2 pkt 12 *Regulaminu Rady Nadzorczej*, Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§ 1

Z dniem 01.12.2005 r. obniża się odpis na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych i użytkowych z 2,30 zł/ m² p.u. na 1,50 zł/m² p.u.

§ 2

Do wykonania uchwały zobowiązuje się Zarząd SM „Przy Metrze”

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Stanisław Gołatowski

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Zbigniew Jamroz

WITOLD
Biegły Sądowy
zakresu finansowego
ul. Wolbromin 200
699-091-191, 22 787-2

Uchwała nr 12/2015
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
z dnia 23 lutego 2015 roku

2-22

w sprawie: wprowadzenia opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego liczników ciepła

Działając na podstawie § 69 ust. 1 pkt 8 i 9 Statutu SM „Przy Metrze” oraz § 1 ust. 2 pkt 1 i 2 Regulaminu Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”, uchwala się, co następuje:

§ 1.

W związku z wyposażeniem lokali w liczniki ciepła (ciepłomierze kompaktowe) wprowadza się miesięczne opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego tych liczników w miesięcznej wysokości 5,50 zł i 6,50 zł netto. Do podanych cen netto zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23%.

§ 2.

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 i 2, wprowadza następujące zmiany w *Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu*:

1. W § 5 po pkt 3 wprowadza się nowy pkt 4 w brzmieniu „Dzierżawę liczników ciepła”. Następne punkty zmieniają odpowiednio swoją numerację.
2. § 13 uzyskuje brzmienie:
 - ust. 1. „Rozliczanie jest prowadzone zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze.”
 - ust. 2. „Koszty dzierżawy liczników ciepła są ewidencjonowane w okresach rocznych i rozliczane na poszczególne budynki”
 - ust. 3 „Koszty dzierżawy liczników ciepła rozdziela się na lokale wyposażone w liczniki ciepła.”

§ 3.

1. Data wprowadzenia opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego liczników ciepła ustala się na dzień 1 lipca 2015 roku.
2. Rozliczenie kosztów z tytułu czynszu dzierżawnego liczników ciepła za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. zostanie dokonane przy rozliczeniu kosztów energii cieplnej dla celów c.o. za 2015 r.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Lucyna Kołnierzak
Lucyna Kołnierzak

Przewodniczący

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Marek Wojtalewicz
Marek Wojtalewicz

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
25-200 Wolomin, ul. Rolna 2
tel. 699-091-191, 22 787-22

2-23

Uchwała nr 30/2013
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
z dnia 21 listopada 2013 roku

w sprawie: Planu gospodarczo – finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2013.

Działając na podstawie § 69 ust. 1 pkt 1 Statutu SM „Przy Metrze” i § 2 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się Plan gospodarczo – finansowy SM „Przy Metrze” na rok 2013.
2. Plan gospodarczo – finansowy, o którym mowa w ust. 1, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2

Wprowadza się następujące zmiany opłat :

1. z tytułu dostawy energii elektrycznej do celów ogólnych budynków dla lokali mieszkalnych:
 - dla nieruchomości nr 1 – z 4,06 zł/osobę na 5,27 zł/osobę,
 - dla nieruchomości nr 3 – z 4,48 zł/osobę na 5,18 zł/osobę,
 - dla nieruchomości nr 5 – z 8,69 zł/osobę na 9,87 zł/osobę,
 - dla nieruchomości nr 6 – z 6,31 zł/osobę na 7,25 zł/osobę,
 - dla nieruchomości nr 7 – z 19,50 zł/osobę na 17,87 zł/osobę,
 - dla nieruchomości nr 8 – z 8,12 zł/osobę na 10,95 zł/osobę,
 - dla nieruchomości nr 13 – z 4,37 zł/osobę na 8,18 zł/osobę,
 - dla nieruchomości nr 15 – z 21,00 zł/lokal na 27,00 zł/lokal,
 - dla nieruchomości nr 16 – z 8,12 zł/osobę na 11,57 zł/osobę,

dla pozostałych nieruchomości wysokość opłaty pozostaje na niezmienionym poziomie.

2. z tytułu wieczystego użytkowania dla lokali mieszkalnych i użytkowych:
 - dla nieruchomości nr 7 – z 0,35 zł/m² na 0,23 zł/m²,dla pozostałych nieruchomości wysokość opłaty pozostaje na niezmienionym poziomie.

3. z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali mieszkalnych:

- dla nieruchomości nr 1 – z 0,12 zł/m² na 0,13 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 4 – z 0,12 zł/m² na 0,08 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 5 – z 0,12 zł/m² na 0,10 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 6 – z 0,15 zł/m² na 0,13 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 7 – z 0,10 zł/m² na 0,11 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 9 – z 0,09 zł/m² na 0,12 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 13 – z 0,12 zł/m² na 0,13 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 15 – z 0,18 zł/m² na 0,12 zł/m².

dla pozostałych nieruchomości wysokość opłaty pozostaje na niezmienionym poziomie.

4. z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali użytkowych:

- dla nieruchomości nr 1 – z 1,93 zł/m² na 1,89 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 2 – z 1,49 zł/m² na 1,91 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 2 (lokale medyczne) – z 1,49 zł/m² na 0,41 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 3 – z 2,13 zł/m² na 1,94 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 5 – z 1,65 zł/m² na 1,94 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 5 (lokale medyczne) – z 0,40 zł/m² na 0,42 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 6 – z 2,07 zł/m² na 1,93 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 7 – z 2,53 zł/m² na 1,91 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 7 (lokale medyczne) – z 2,53 zł/m² na 0,40 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 8 – z 1,85 zł/m² na 1,98 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 10 – z 1,88 zł/m² na 1,98 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 11 – z 1,88 zł/m² na 2,03 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 13 – z 1,88 zł/m² na 1,96 zł/m²,
- dla nieruchomości nr 15 – z 2,64 zł/m² na 1,77 zł/m²,

WITOLD BOSEK

Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
05-200 Wola Bmin./ul. Polna 2
tel. 699-091 191, 22 787-22-1

- dla nieruchomości nr 16 - z 1,85 zł/m² na 1,94 zł/m²,
- pawilony handlowe z działki 7/11 - z 1,49 zł/m² na 2,35 zł/m²,
- pawilony handlowe z działki 7/11 - lokale medyczne - z 1,49 zł/m² na 0,83 zł/m²,
- pawilony handlowe z działki 18/16 - z 2,07 zł/m² na 1,94 zł/m²,

5. z tytułu dostawy energii elektrycznej do celów ogólnych budynków dla lokali użytkowych:

- dla nieruchomości nr 7 lokale na poziomie 0,+1 - z 3,20 zł/m² na 2,49 zł/m²,
 - dla nieruchomości nr 7 lokale na poziomie +2 - z 3,20 zł/m² na 0,18 zł/m²,
 - dla nieruchomości nr 7 lokale zewnętrzne i lokale na poziomie (-2) - z 0,28 zł/m² na 0,1 zł/m²,
 - dla nieruchomości nr 15 - z 0,16 zł/m² na 1,13 zł/m²,
- dla pozostałych nieruchomości wysokość opłaty pozostaje na niezmienionym poziomie.

Wprowadza się następujące zmiany opłat:

1. z tytułu eksploatacji podstawowej dla lokali mieszkalnych:

- a) dla nieruchomości nr 1
 - dla członków z 2,05 zł/m² na 2,55 zł/m²;
 - dla nieczłonków z 3,21 zł/m² na 4,64 zł/m²;
 - b) dla nieruchomości nr 2
 - dla członków z 2,05 zł/m² na 2,28 zł/m²;
 - dla nieczłonków z 3,21 zł/m² na 2,28 zł/m²;
 - c) dla nieruchomości nr 3
 - dla członków z 2,05 zł/m² na 2,55 zł/m²;
 - dla nieczłonków z 3,21 zł/m² na 2,81 zł/m²;
 - d) dla nieruchomości nr 4
 - dla członków z 2,05 zł/m² na 2,55 zł/m²;
 - dla nieczłonków z 3,21 zł/m² na 5,44 zł/m²;
 - e) dla nieruchomości nr 5
 - dla członków z 2,05 zł/m² na 2,55 zł/m²;
 - dla nieczłonków z 3,21 zł/m² na 3,44 zł/m²;
 - f) dla nieruchomości nr 6
 - dla członków z 2,05 zł/m² na 2,55 zł/m²;
 - dla nieczłonków z 3,21 zł/m² na 4,46 zł/m²;
 - g) dla nieruchomości nr 7
 - dla członków z 2,45 zł/m² na 2,25 zł/m²;
 - dla nieczłonków z 3,35 zł/m² na 3,15 zł/m²;
 - h) dla nieruchomości nr 8
 - dla członków z 2,05 zł/m² na 2,45 zł/m²;
 - dla nieczłonków z 3,21 zł/m² na 2,84 zł/m²;
 - i) dla nieruchomości nr 9
 - dla członków z 1,59 zł/m² na 2,09 zł/m²;
 - dla nieczłonków z 2,75 zł/m² na 2,99 zł/m²;
 - j) dla nieruchomości nr 15
 - dla członków z 2,30 zł/m² na 2,80 zł/m²;
 - dla nieczłonków z 3,03 zł/m² na 6,69 zł/m²;
 - k) dla nieruchomości nr 16
 - dla nieczłonków z 3,21 zł/m² na 2,27 zł/m²;
- dla pozostałych nieruchomości wysokość opłaty pozostaje na niezmienionym poziomie.

2. z tytułu eksploatacji dla lokali użytkowych:

- a) dla nieruchomości nr 2
 - dla członków z 3,44 zł/m² na 3,94 zł/m²;
 - dla nieczłonków z 4,04 zł/m² na 3,97 zł/m²;
- b) dla nieruchomości nr 5
 - dla członków z 3,44 zł/m² na 3,94 zł/m²;
- c) dla nieruchomości nr 7
 - dla członków z 5,03 zł/m² na 4,83 zł/m² (poziom 0,+1,+2 z lok. 13,14,15);
 - dla nieczłonków z 5,72 zł/m² na 5,52 zł/m² (poziom 0,+1,+2 z lok. 13,14,15);
 - dla członków z 3,30 zł/m² na 3,10 zł/m² (lok. zewnętrzne bez 13,14,15);
 - dla nieczłonków z 3,99 zł/m² na 3,79 zł/m² (lok. zewnętrzne bez 13,14,15);
- d) dla nieruchomości nr 13

WITOLD BOSEK
 Biegły Sądowy
 zakresu finansów i spółdzielczości
 16-200 Wolomin, ul. Rolna
 tel. 699-091-191, 22 787-22-1

- dla członków z 3,44 zł/m² na 3,74 zł/m²;
- e) dla nieruchomości nr 15
- dla członków z 2,83 zł/m² na 3,33 zł/m²;
- f) dla nieruchomości nr 16
- dla członków z 3,44 zł/m² na 3,94 zł/m²;
- dla nieczłonków z 4,04 zł/m² na 7,05 zł/m².

3. dla nieruchomości nr 15 wprowadzona zostaje:

- opłata z tytułu odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych w wysokości 1,50 zł/m² p.u.;
- opłata na remonty dla lokali użytkowych w wysokości 1,50 zł/m²;
- opłata z tytułu odpisu na fundusz remontowy dla miejsc postojowych w wysokości 10 zł/m. postojowe.

§3

Uzasadnienie dotyczące zmiany opłat zawiera część opisowa Planu gospodarczo – finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2013 oraz załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§4

Do wykonania uchwały zobowiązuje się Zarząd SM „Przy Metrze”.

§5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
Lucyna Kołnierzak
Lucyna Kołnierzak

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
Marek Wojtalewicz
Marek Wojtalewicz

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
15-200 Włocławek, ul. Polna 1
tel. 699-091-191, 22 787-22-11

2-24

Załącznik nr 2 do Uchwały
Rady Nadzorczej nr 30/2013
z dnia 21.11.2013 r.

UZASADNIENIE

Zmienia się wysokość opłat niezależnych z następujących tytułów:

1. dostawy energii elektrycznej do celów ogólnych budynków, z uwagi na dostosowanie wysokości opłat dla niektórych nieruchomości do poziomu kosztów zaplanowanych w roku 2013 i liczby osób zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach.
2. użytkowania gruntu - koszty opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntów skalkulowano na podstawie opłaty w noszonej do Urzędu Miasta.
3. podatku od nieruchomości, z uwagi na dostosowanie wysokości opłat do planowanych kosztów na rok 2013. Koszty zaplanowano na podstawie Uchwały Nr XLVI/1237/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2012 r., w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2013 rok.

Zmienia się wysokość opłat zależnych z następujących tytułów:

1. eksploatacji podstawowej z uwagi na dostosowanie wysokości opłat do kosztów przewidywanych na rok 2013. Podstawą do zaplanowania kosztów działalności eksploatacyjnej na 2013 r. były aktualnie obowiązujące umowy oraz rzeczywiście poniesione koszty w roku 2012 i I półroczu 2013 r. W części planowanych kosztów uwzględniono średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowany przez GUS.

Wprowadza się opłaty zależne od Spółdzielni z następujących tytułów:

1. odpis na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych w związku z upływem w roku 2013 terminu rękojmi i gwarancji na wykonane roboty dla budynku Belgradzka 14.

WITOLD B.
Biegły Sądowy
zakresu finansów i spółdzielczości
05-200 Włocławek, ul. Polna 2
tel. 699-091-191, 22 787-22

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
zakresu finansów i spółdzielczości
05-200 Włocławek, ul. Polna 2
tel. 699-091-191, 22 787-22-1

Uchwała nr 8/2013
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
z dnia 9 maja 2013 roku

2-25

w sprawie: wyboru sposobu segregowania odpadów komunalnych

Działając na podstawie § 69 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, w związku z art. 6m ust. 1 ustawy z dn. 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 391), a także uchwałą nr LI/1497/2013 Rady m. st. Warszawy z dnia 7 marca 2013 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik o określonej pojemności uchwala się, co następuje:

§ 1

Z uwagi na ustawowy obowiązek złożenia przez Spółdzielnię deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się selektywny sposób segregowania odpadów komunalnych (zbieranie i odbieranie) w nieruchomościach pozostających w zarządzie Spółdzielni (użytkowanie wieczyste, współużytkowanie wieczyste, dzierżawa).

§ 2

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia.

Sekretarz

Rady Nadzorczej SM "Przy Metrze"

Lucyna Kołnierzak
Lucyna Kołnierzak

Przewodniczący

Rady Nadzorczej SM "Przy Metrze"

Marek Wojtalewicz
Marek Wojtalewicz

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
zakresu finansów i spółdzielczości
5-200 Wołomin, ul. Polna 2
tel. 699-091-191, 22 787 22-1

UCHWAŁA NR LVIII/1623/2013
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia 12 czerwca 2013 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik o określonej pojemności

Na podstawie art. 6k ust. 1 pkt. 1 i 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r. poz. 391, z późn. zm.¹⁾), uchwala się, co następuje:

§ 1. W uchwale nr LI/1497/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 7 marca 2013 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik o określonej pojemności (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3185 i 5867) § 3-5 otrzymują brzmienie:

"§ 3. Dla nieruchomości, na której zamieszkują mieszkańcy, zabudowanej budynkiem mieszkальnym innym niż ten o którym mowa w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.²⁾), ustala się następujące miesięczne stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi:

1) w przypadku, gdy odpady komunalne są zbierane i odbierane selektywnie, w wysokości:

- a) 10 zł od gospodarstwa domowego jednoosobowego,
b) 19 zł od gospodarstwa domowego dwuosobowego,
c) 28 zł od gospodarstwa domowego trzyosobowego,
d) 37 zł od gospodarstwa domowego czteroosobowego lub większego;

2) w przypadku, gdy odpady komunalne nie są zbierane i odbierane selektywnie, w wysokości:

- a) 12 zł od gospodarstwa domowego jednoosobowego,
b) 23 zł od gospodarstwa domowego dwuosobowego,
c) 34 zł od gospodarstwa domowego trzyosobowego,
d) 45 zł od gospodarstwa domowego czterosobowego lub większego.

§ 4. 1. Dla nieruchomości, na której zamieszkują mieszkańcy, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, ustala się następujące miesięczne stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi:

1) w przypadku, gdy odpady komunalne są zbierane i odbierane selektywnie, w wysokości:

- a) 30 zł od gospodarstwa domowego jednoosobowego,
b) 45 zł od gospodarstwa domowego dwuosobowego,
c) 60 zł od gospodarstwa domowego trzyosobowego lub większego;

2) w przypadku, gdy odpady komunalne nie są zbierane i odbierane selektywnie, w wysokości:

- a) 36 zł od gospodarstwa domowego jednoosobowego,

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 oraz z 2013 r. poz. 21 i 228.

2) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 45, poz. 235, Nr 94, poz. 551, Nr 135, poz. 789, Nr 142, poz. 829, Nr 185, poz. 1092 i Nr 232, poz. 1377 oraz z 2012 r. poz. 472, 951, 1256.

Biegły Sądowy
w sprawie finansów i spółdzielcz
00 Wołomin, ul. Polna
999-091-191, 22 787-22

2-26A

- b) 54 zł od gospodarstwa domowego dwuosobowego,
- c) 72 zł od gospodarstwa domowego trzyosobowego lub większego.

2. Dla nieruchomości, na której zamieszkują mieszkańcy, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, w którym wyodrębniono dwa lokale mieszkalne, ustala się następujące miesięczne stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla każdego z lokali mieszkalnych:

1) w przypadku, gdy odpady komunalne są zbierane i odbierane selektywnie, w wysokości:

- a) 15 zł od gospodarstwa domowego jednoosobowego,
- b) 23 zł od gospodarstwa domowego dwuosobowego,
- c) 30 zł od gospodarstwa domowego trzyosobowego lub większego;

2) w przypadku, gdy odpady komunalne nie są zbierane i odbierane selektywnie, w wysokości:

- a) 18 zł od gospodarstwa domowego jednoosobowego,
- b) 27 zł od gospodarstwa domowego dwuosobowego,
- c) 36 zł od gospodarstwa domowego trzyosobowego lub większego.

§ 5. Dla nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne, ustala się następujące stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi:

1) w przypadku, gdy odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny w wysokości:

- a) 15 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 120 litrów,
- b) 19 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 240 litrów,
- c) 37 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 660 litrów,
- d) 40 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 770 litrów,
- e) 45 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 1100 litrów,
- f) 152 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 3500 litrów,

powiększone o 40 zł za każde kolejne rozpoczęte 1000 litrów pojemności pojemnika;

2) w przypadku, gdy odpady komunalne nie są zbierane i odbierane w sposób selektywny w wysokości:

- a) 21 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 120 litrów,
- b) 27 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 240 litrów,
- c) 52 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 660 litrów,
- d) 56 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 770 litrów,
- e) 63 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 1100 litrów,
- f) 213 zł za jednorazowe opróżnienie pojemnika o pojemności 3500 litrów,

powiększone o 50 zł za każde kolejne rozpoczęte 1000 litrów pojemności pojemnika.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 3. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca
Rady m. st. Warszawy

Ewa Malinowska-Grupińska

WITOLD BOSEK

Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
05-200 Wołomin / ul. Polna 26
tel. 699-091-191, 22 787-22-19

2-26 B

**MIESIĘCZNA OPŁATA ZA EKSPLOATACJĘ I UTRZYMANIE SEGMENTU POZWANYCH
WG UCHWAŁ ORGANÓW SPÓŁDZIELNI**

Lp.	TYTUŁ	15 – 31 VIII 2015 r.	IX 2015	X 2015	XI 2015	XII 2015	I 2016	II 2016	III 2016	1 – 15 IV 2016
1.	Eksplotacja podstawowa	403,54	403,54	403,54	403,54	403,54	403,54	403,54	403,54	403,54
2.	Fundusz remontowy	289,62	289,62	289,62	289,62	289,62	289,62	289,62	289,62	289,62
3.	Użytkowanie gruntu	193,08	193,08	193,08	193,08	193,08	193,08	193,08	193,08	-----
4.	Podatek od nieruchomości	23,17	23,17	23,17	23,17	23,17	23,17	23,17	23,17	23,17
5.	Zimna woda	160,58	160,58	160,58	160,58	160,58	160,58	160,58	126,17	126,17
6.	Ciepła woda	198,54	198,54	198,54	198,54	198,54	198,54	198,54	88,24	88,24
7.	Centralne ogrzewanie	181,50	181,50	181,50	181,50	181,50	181,50	181,50	181,50	181,50
8.	Wywóz nieczystości	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
9.	Dzierżawa ciepłomierza	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
10.	Dzierżawa gruntu	----	----	----	----	----	----	----	193,08	193,08
RAZEM		1 518,03	1 518,03	1 518,03	1 518,03	1 518,03	1 518,03	1 518,03	1 566,40	1 373,32

p.u. segmentu 193,08 m²

p.u. nieruchomości 3080,32 m²

[Handwritten signature]

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
05-200 Wołomin, ul. Polna 28
tel. 699-091-191, 22 787-22-18

2263/1.

Data	ZOBOWIĄZANIE				ODSETKI USTAWOWE OD SALDA			
	tytuł	bieżące	wpłata	saldo narastająco	liczba dni	stawka [%]	kwota	suma
15.08.2015	czynsz minus rozl. c.w.	1451,92	0,00	1 451,92	29	8	9,23	9,23
15.09.2015	czynsz	1518,03	0,00	2 969,95	30	8	19,53	28,76
15.10.2015	czynsz	1518,03	0,00	4 487,98	31	8	30,49	59,25
15.11.2015	czynsz	1518,03	0,00	6 006,01	29	8	38,18	97,43
15.12.2015	czynsz	1518,03	0,00	7 524,04	16	8	26,39	123,82
01.01.2016					13	7	18,76	142,58
15.01.2016	czynsz	1518,03	0,00	9 042,07	17	7	29,48	172,06
01.02.2016	rozl. c.w.	-661,80	0,00	8 380,27				
01.02.2016	opl. manip.	104,26	0,00	8 484,53				
01.02.2016	rozl. z.w.	-217,93	0,00	8 266,60	14	7	22,20	194,26
15.02.2016	czynsz	1518,03	0,00	9 784,63	29	7	54,42	248,68
15.03.2016	czynsz	1373,32	0,00	11 157,95	31	7	66,34	315,02
15.04.2016	czynsz	1373,32	0,00	12 531,27				
Należność główna wraz z odsetkami 12 846,29 zł.								

WITOLD BOSEK
 Biegły Sądowy
 z zakresu finansów i spółdzielczości
 05-200 Wołomin, ul. Polna 28
 tel. 699-091-191, 22 787-22-19

Z-26 B 2

Kwota odsetek od zobowiązań okresowych z tytułu opóźnienia pozwanych w opłatach czynszowych na rzecz powodowej spółdzielni za okres od dnia 15.08.2015 do dnia 15.04.2016 wynosi **315,02 zł**.

Łączne zadłużenie pozwanych wobec powodowej spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych za okres od 15.08.2015 do 15.04.2016 wraz z odsetkami ustawowymi na dzień 15.04.2016 wynosi 12 846,29 zł, (w tym należność główna 12 531,27 zł oraz odsetki ustawowe 315,02 zł).

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
05-200 Włocławek, ul. Polna 28
tel. 699-091-191, 22 787-22-19

III. WNIOSKI

Zdaniem biegłego pozwani byli zobowiązani w ciągu roku obrotowego do wnoszenia zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów obciążających nieruchomości nr 9 w części przypadającej na ich segment oraz świadczeń indywidualnych na rzecz ich lokalu (dostawy mediów) wg stawek uchwalonych przez organy Spółdzielni.

W przypadku gdyby naliczone opłaty przewyższały rzeczywiste koszty danego roku, to nadwyżka przychodów przechodziła na kolejny rok, pokrywając część zaplanowanych przyszłych wydatków. Tym samym efektywna kwota zaliczek potrzebna na pokrycie zaplanowanych kosztów kolejnego roku ulega obniżeniu o nadwyżkę przeniesionych przychodów.

Spółdzielnia szacuje przewidywane koszty działalności w kolejnym roku obrotowym w oparciu o prognozowane faktyczne wykonanie roku poprzedzającego, co przedstawia w planie gospodarczo-finansowym zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą.

Pan gospodarczo-finansowy określa stawki czynszu, które mają charakter zaliczkowej opłaty na pokrycie przewidywanych kosztów.

Po zakończeniu roku obrotowego spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów rzeczywistych swojej działalności w stosunku do uzyskanych przychodów m.in. z opłat czynszowych.

Nadwyżka kosztów na nieruchomości zwiększa koszty kolejnego roku, co może stanowić podstawę do zwiększenia wysokości stawek opłat.

Nadwyżka przychodów na nieruchomości zwiększa wpływy kolejnego roku, co może stanowić podstawę do zmniejszenia wysokości stawek opłat, bowiem część planowanych kosztów następnego roku zostanie pokryta nadwyżką przychodów z ubiegłego roku.

Szczegółowe rozliczenie kosztów rzeczywistych oraz zobowiązań Zbigniewa Sarata za okres sierpień 2015 r. do kwietnia 2016 r. biegły rozliczył w załączniku 26B, stanowiącym integralną część opinii, którego pełną treść załączam.

Na tym opinię zakończono.

Warszawa, 11.06.2019 r.

WITOLD BOSEK
Biegły Sądowy
z zakresu finansów i spółdzielczości
05-200 Wolomin, ul. Polna 28
tel. 699-091-191, 22 787-22-19