

Zbigniew Sarata
02-792 Warszawa
ul. Lanciego 9B
tel. 501 247 295
zbigniew@sarata.pl

Zakopane 28 grudnia 2022

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa
XVI Wydział Cywilny
00-873 Warszawa, ul. Ogrodowa 51a

Sygn. Akt **XVI C 1283/19 upr**

Powód:

Spółdzielnia Mieszkaniowa **Migdałowa**
02-792 Warszawa, ul. Lanciego 7

Pozwany:

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

PISMO PROCESOWE

Korzystając z określonego przez Sąd czternastodniowego terminu na złożenie pisma procesowego dotyczącego opłat za energię elektryczną przedstawiam szacunki dotyczące możliwego zużycia energii oraz spodziewanej wysokości związanych z tym opłat.

Urząd Regulacji Energetyki ma obowiązek publikacji informacji o średniej cenie energii elektrycznej dla odbiorców indywidualnych. Obliguje go do tego ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku - Prawo Energetyczne. Cena ta jest obliczana na podstawie kompleksowych umów, które zawierano w kolejnych latach i zawiera opłatę za dystrybucję energii elektrycznej. Swoje obliczenia oparłem o publikowane przez regulatora dane, które są dostępne na stronie internetowej:

<https://www.ure.gov.pl/pl/energia-elektryczna/ceny-wskazniki/7853,Srednia-cena-energii-elektrycznej-dla-gospodarstw-domowych.html>.

W obliczeniach uwzględniłem ilość stanowisk, oświetlenie, napęd bram oraz cenę energii. Z moich szacunków wynika, iż miesięczny koszt energii elektrycznej przypadający na jedno stanowisko w latach 2016-2018 można oszacować na około **6,50 zł**. Obliczenia dotyczą wyłącznie budynku Lanciego 7b, gdyż w nim parkuję swój samochód. Jest to zbieżne z przepisem art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który nakazuje prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje i rozliczanie przychodów i kosztów. Oto wyliczenia:

2016 cena energii [zł/kWh]	0,4987
2017 cena energii [zł/kWh]	0,5046
2018 cena energii [zł/kWh]	0,5055
ilość stanowisk [szt]	20
ilość świetlówek [szt]	35
ilość lamp standby [szt]	15
moc świetlówki [W]	18
czas pełnego oświetlenia [min]	5
moc silnika bramy [W]	500
moc stanby 2 bram [W]	20
czas pracy silnika bramy [s]	15
pojazdy aktywne codziennie	75%

energia stanby bramy [kWh]	14,4
energia otw./zamyk. [kWh]	3,75
stanby lamp [kWh]	194,4
pełne oświetlenie [kWh]	47,25

energia elektryczna [kWh]	259,8
koszt na 1 stanowisko w 2016 r.	6,48 zł
koszt na 1 stanowisko w 2017 r.	6,55 zł
koszt na 1 stanowisko w 2018 r.	6,57 zł

	B	C
2	2016 cena energii [zł/kWh]	0,4987
3	2017 cena energii [zł/kWh]	0,5046
4	2018 cena energii [zł/kWh]	0,5055
5	ilość stanowisk [szt]	20
6	ilość świetlówek [szt]	35
7	ilość lamp standby [szt]	15
8	moc świetlówki [W]	18
9	czas pełnego oświetlenia [min]	5
10	moc silnika bramy [W]	500
11	moc stanby 2 bram [W]	20
12	czas pracy silnika bramy [s]	15
13	pojazdy aktywne codziennie	0,75
14		
15	energia stanby bramy [kWh]	=C11/1000*24*30
16	energia otw./zamyk. [kWh]	=C10/1000*C12/60/60*4*C13*30*C5
17	stanby lamp [kWh]	=C7*C8/1000*24*30
18	pełne oświetlenie [kWh]	=C6*C8/1000*C9/60*2*C13*C5*30
19		
20	energia elektryczna [kWh]	=SUMA(C15:C18)
21	koszt na 1 stanowisko w 2016 r.	=C\$20*C2/C\$5
22	koszt na 1 stanowisko w 2017 r.	=C\$20*C3/C\$5
23	koszt na 1 stanowisko w 2018 r.	=C\$20*C4/C\$5

Moje szacunki kosztu energii elektrycznej są kilkukrotnie mniejsze, niż wynikające z powiadomień dotyczących indywidualnych kalkulacji wysyłanych do poszczególnych użytkowników stanowisk postojowych. Wyliczenie oparte jest na stawce netto. Na stronie 2 pisma z dnia 11 sierpnia 2021 pełnomocnika Spółdzielni znajduje się wyjaśnienie, iż kalkulacje opłat powiększa się o wartość podatku VAT, który wynosi 23%. Aby zweryfikować swoje obliczenia 15 grudnia 2022 wysłałem do Spółdzielni mail z wnioskiem o możliwość zapoznania się ze wskazaniem liczników. Wprowadziłem popełniłem literówkę w adresie, ale natychmiast powiadomiłem o tym administratora strony internetowej Spółdzielni. Nie doczekałem się żadnej reakcji. Podobnej treści mail wysłałem 27 grudnia 2022. Jak na razie również bez rezultatu.

Sprzątanie i konserwacja też budzi moje zastrzeżenia. W latach 2016-2018 garaże z pewnością nie były sprzątane. 9 marca 2017 o godzinie 19:55 zrobiłem zdjęcie odpadającego tynku z filaru znajdującego się obok *mojego* stanowiska postojowego. Dokładną datę i godzinę jestem w stanie podać na podstawie nazwy pliku .jpg nadanej mu przez system operacyjny telefonu w momencie robienia zdjęcia. Ta kupka gruzu stopniowo się powiększała i została uprzątnięta chyba dopiero w 2020 roku. Wtedy też zostały uzupełnione braki tynku i filar był pomalowany do wysokości ok. 70 cm.

Inne oznaki konserwacji garaży jak odłupanie popękanych kafelków z elewacji przy bramie wjazdowej także zauważyłem dopiero po roku 2020. Na rozprawie byłem pytany o nowe nasadzenia zieleni. Przyznaję, że nowa zieleń pojawiła się, ale chyba w roku 2021. Skoro ani sprzątanie ani konserwacja ani nowe nasadzenia nie były wykonywane – to dlaczego użytkownicy zostali tymi fikcyjnymi kosztami obciążeni?



Przedstawione przez pełnomocnika powoda w załącznikach do pisma procesowego z dnia 11 sierpnia 2021 kalkulacje kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i miejsc postojowych zawierają kwoty bez wskazania skąd się wzięły i jak zostały podzielone na poszczególne lokale i miejsca postojowe. Nie zawierają też podziału na poszczególne nieruchomości. Przykładowo w tabeli 4 dotyczącej roku 2016 koszt ogólny w wysokości 225 560,87 zł został podzielony na 1m² w wysokości 2,51 zł. Na podstawie tego wyliczenia można domniemywać, iż powierzchnia mieszkań w budynkach Lanciego 7, Lanciego 7a i Lanciego 7b wynosi 7 488,74 m² (225 560,87 / 12 / 2,51). Tymczasem z pisma urzędowego – decyzji nr 245/D/00/MU wynika, iż sumaryczna powierzchnia mieszkalna tych budynków oznaczonych kolejno jako S4, S3 i S2 wynosi **10 528,71 m²**.

Podobna sytuacja dotyczy podziału kosztów miejsc postojowych. Ogólne koszty podzielone przez kwotę przypadającą na 1 miejsce postojowe sugerują, iż miejsc postojowych jest 134 (140 582,27 / 12 / 87,02). Tymczasem ze wspomnianej decyzji nr 245/D/00/MU wynika, iż sumaryczna ilość miejsc postojowych w trzech budynkach S4, S3 i S2 wynosi **184**.

Zakładając nawet, że wskazane składniki kosztów zostały poniesione w podanej wysokości występuje niewytłumaczalna rozbieżność w podziale na 1 m² powierzchni mieszkalnej oraz na jedno stanowisko postojowe. Podział kosztów przez 7 488,74 m² zamiast przez 10 528,71 m². Oznacza **rozbieżność na poziomie 40%** ((10 528,71 - 7 488,74) / 7 488,74). Tak samo w przypadku miejsc postojowych **rozbieżność jest na poziomie 37%** ((184 - 134) / 134).

Nawet w przypadku gdyby podane w kalkulacjach ponoszone koszty były prawdziwe ze względu na zafałszowaną powierzchnię mieszkań oraz zafałszowaną ilość miejsc parkingowych zamiast **2,51 zł/m²** powinno być **1,79 zł/m²**. Zamiast **87,02 zł/miejsce** powinno być **63,67 zł/miejsce**.

Wprowadzie postępowanie dotyczy lat 2016 - 2018 ale także teraz koszty są i w przyszłości będą brane z sufitu. Dla przykładu załączam informację spółdzielni o wzroście kosztów energii elektrycznej.

Spółdzielnia nie przedstawiła żadnej kalkulacji. Powołała się jedynie na nieznajdujący potwierdzenie w faktach dotychczasowy wzrost cen energii oraz nieprawdziwy hipotetyczny wzrost cen w roku 2023. Tymczasem w roku 2023 ceny energii dla spółdzielni mieszkaniowych nie przekroczą 70 gr/kWh. Mowa tu o kwocie brutto. Podkreślam to, gdyż nie wiem jaką stawką VAT będzie objęta energia.

Różnica pomiędzy kalkulacją spółdzielni dotyczącą kosztów energii a moją kalkulacją jest kilkukrotna. Podobnie może być z innymi składnikami żądanych opłat. Stąd mój żądanie przedstawienia szczegółowych kalkulacji. Nie tylko dotyczących energii elektrycznej.

Na obecnym etapie wnoszę o powstrzymanie się przez Sąd od powoływania biegłego. Nawet jeżeli potwierdzi moje spostrzeżenia – weźmie za swoje usługi kilka tysięcy złotych, a ja będę musiał pokryć część jego wynagrodzenia. O ile to możliwe wolałbym najpierw za aprobatą Wysokiego Sądu dokonać weryfikacji we własnym zakresie.

W załączeniu:

1. Mail do SM Migdałowa z 15 grudnia 2022
2. Mail do SM Migdałowa z 27 grudnia 2022
3. Decyzja 245/D/00/MU
4. Informacja i podwyżkach z lipca 2022
5. Informacja o podwyżkach z października 2022