

mgr Jacek Janas
ul. Rydyrska 26 w. 125
03-838 Warszawa
Tel. 612 364 72
Biuro Sądowe dla sądownictwa w Warszawie
w zakresie zarządzania nieruchomościami

Warszawa , dnia 30 listopada 2024 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa
XVI Wydział Cywilny
ul. Tytusa Chaubińskiego 8
00-613 Warszawa

Sygn. Akt XVI C 1283/19

OPINIA DO SPRAWY XVI C 1283/19



Warszawa, listopad 2024

Przedmiot opinii:

Zadaniem biegłego było ustalenie do zapłaty jakiej kwoty zobowiązany jest pozwany na rzecz powódki z tytułu świadczeń związanych z miejscem postojowym numer 9 w wielostanowiskowym lokalu garażowym pod budynkiem S2 przy ul. Lanciego 7 b w Warszawie za okres od 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku.

Biegły przy sporządzaniu opinii miał się opierać wyłącznie na oryginałach rachunków i tych dokumentów dołączonych do akt sprawy i udostępnionych w siedzibie powoda oraz umożliwić stronom uczestnictwo w zapoznaniu się przez biegłego z oryginałami tych dokumentów poprzez powiadomienie pełnomocników stron o terminie i miejscu w którym będzie się zapoznawał z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem i do opinii należy dołączyć dowody doręczenia pełnomocnikowi powoda i pozwanemu tych powiadomień.

Podstawa formalna:

Postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa; XVI Wydział Cywilny; Sygn. Akt XVI C 1283/19 z dnia 22.04.2024 r. (karta 259) zmienione postanowieniem z dnia 29.07.2024r (karta 271) i sprostowane postanowieniem z dnia 31.07.2024r. (karta 275)

Podstawy prawne:

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. *(tekst jednolity z dnia 22.07.2020r. Dz.U 2020 poz.1465)*
- Ustawa prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. *(tekst jednolity z dnia 6.04.2020r. Dz.U 2020 poz.833)*
- Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. *(tekst jednolity z dnia 17.01.2019r. Dz.U 2019 poz.351)*
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” przyjęty 27.02.2015 roku, zmieniony 27.02.2016 roku, a uchylony 16.06.2018 roku (karty 30-50) oraz uchwalony 19.06.2018r. (karty 17-29)
- Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni „Migdałowa” - przyjęty uchwałą nr 5/2018 Rady Nadzorczej z 22.02.2018 roku. (karty 84-87)
- Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” nr 21/2016 z 3 listopada 2016 roku (karta 71)
- Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” nr 22/2016 z 21 grudnia 2016 roku (karta 72)
- Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” nr 2/2018 z 31 stycznia 2018 roku (karta 78)

Opinia

Odnosząc się do:

- ✓ przepisów obowiązującego w powodowej spółdzielni Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” ,
- ✓ przepisów Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni,

- ✓ przepisów Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” nr 21/2016 z 3 listopada 2016 roku,
- ✓ przepisów Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” nr 22/2016 z 21 grudnia 2016 roku,
- ✓ przepisów Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” nr 2/2018 z 31 stycznia 2018 roku

biegły uznał, że przedstawione kwoty z tytułu opłat związanych ze spółdzielczym własnościowym prawem do miejsca postojowego nr 9 w garażu wielostanowiskowym przy ul.Lanciego 7B były naliczane zgodnie z obowiązującymi w spółdzielni uchwałami Rady Nadzorczej.

Wobec powyższego, biegły w oparciu o dane i przepisy wewnątrzspółdzielcze wynikające z akt sprawy samodzielnie wyliczył do zapłaty jakiej kwoty zobowiązany jest pozwany na rzecz powódki z tytułu świadczeń związanych z miejscem postojowym numer 9 w wielostanowiskowym lokalu garażowym pod budynkiem S2 przy ul.Lanciego 7 b za okres od 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku.

Według biegłego pozwany winien zapłacić na rzecz powódki kwotę : **3 035,64 zł.** (słownie: trzy tysiące trzydzieści pięć złotych i 64 gr).

Odsetki od tej kwoty na dzień 31.12.2018 r wyniosły **278,28 zł**

Uzasadnienie opinii.

Zgodnie z art.4 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale.

W celu wyjaśnienia wątpliwości stron w dniach 13-20.11.2024 roku biegły dwukrotnie udał się do siedziby powodowej spółdzielni .

Na spotkaniu biegły poprosił i otrzymał od powodowej spółdzielni:

1. Wgląd w dokumenty księgowe tj. faktury kosztowe.
2. Zestawienie obrotów i sald w okresie objętym pozwem
3. Zapisy na kontach analitycznych za okres objęty pozwem (w formie elektronicznej)
4. Kartę kontową pozwanego z kwotami rozliczeń za miejsce postojowe nr 9 w garażu budynku przy ul.Lanciego 7B za okres objęty pozwem

W dniu 13.11.2024r. zgodnie ze zobowiązaniem sądu stawił się zaproszony przez biegłego do wspólnego wglądu w dokumenty pozwany pan Zbigniew Sarata. Pozwany zaraz po spotkaniu się w siedzibie powodowej spółdzielni zrezygnował z uczestniczenia w dalszych czynnościach biegłego twierdząc, że istotą jego sporu z powodową Spółdzielnią jest fakt, że nie uznaje on Spółdzielni jako właściciela garażu, w którym jest zlokalizowane jego miejsce postojowe.

Wg pozwanego właścicielem budynku o adresie ul.Lanciego 7 b i usytuowanego pod nim garażu jest m.st.Warszawa i ewentualny spór o płatności lub ich wysokość mógłby być tylko z tym właścicielem.

Po zaprezentowaniu swojego poglądu na sprawę pozwany wręczył biegłemu pismo z wyjaśnieniami i opuścił siedzibę spółdzielni.

Pismo to stanowi załącznik do niniejszej opinii.

Na podstawie akt sprawy i informacji uzyskanych w siedzibie Spółdzielni biegły ustalił, że :

Jak wynika z załączonego do akt sprawy Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” (karta 48) zgodnie z jego § 70 ust. 1 członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale lub z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów w tym ustalanie jednostek kalkulacyjnych i rozliczeniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek zarządu (ust.6. tego paragrafu).

Wysokość tych opłat ustalana jest w planie finansowo-gospodarczym SM „Migdałowa” zgodnie z § 47 ust.1.

Jak zauważył biegły, strona powodowa w swoim pozwie stwierdza, że podział spółdzielni „Przy Metrze” poprzez wydzielenie się z jej zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” miał miejsce 9 października 2002 roku.

W kolejnych dokumentach strona powodowa twierdzi, że decyzja o podziale spółdzielni „Przy Metrze” uprawomocniła się dniu 27 listopada 2007 roku i z tym dniem Spółdzielnia „Migdałowa” nabyła wszystkie prawa właścicielskie do działki 4/41 oraz do budynków mieszkalnych położonych w Warszawie przy ulicy Lanciego 7, 7a i 7b wraz z garażami.

Wg biegłego z akt sprawy wynika , że pozwanemu jeszcze w okresie przynależenia do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie zostało przydzielone miejsce postojowe numer 9 wielostanowiskowym lokalu garażowym pod budynkiem przy ulicy Lanciego 7 B w Warszawie na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa zgodnie z przydziałem miejsca postojowego z dnia 29 marca 2000 r. (karta 65).

W wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie sygnatura akt IVC36/05 z dnia 27 listopada 2007 roku wymieniono nazwisko pozwanego pod pozycją 140 jako członka przechodzącego do Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” (karta 70).

Przedłożonym do akt sprawy Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” zapisano, że pierwszy rok obrachunkowy tej spółdzielni kończy się z dniem 31 grudnia 2016 roku (karta 50) chyba, że spółdzielnia zostanie zarejestrowana w KRS w drugiej połowie 2016 wówczas pierwszy rok obrachunkowy kończył się będzie w dniu 31 grudnia 2017 roku.

Brzmienie tego wpisu jest o tyle niezrozumiałe dla biegłego, że pierwotny statut zgodnie z zapisami w KRS został przyjęty 27.02.2015 roku, zmieniony 27.02.2016 roku, a uchylony 16.06.2018 roku.

Oznacza to, że spółdzielnia została zarejestrowana i rozpoczęła swoją działalność dopiero w 2016 roku. Zgodnie z KRS wpis nastąpił w dniu 7.04.2016 roku. W sprzeczności od nakazu zapłaty strona pozwana wskazała, że prawomocny i ostateczny wyrok podziałowej spółdzielni o sygnaturze I ACa 1621/14 został wydany 8 stycznia 2016 roku

Powyższe fakty są o tyle istotne, że powodowa spółdzielnia domaga się zapłaty od pozwanego opłat od 1 stycznia 2016 roku czyli od momentu, w którym jeszcze nie istniała. Spółdzielnia Mieszkaniowa nabywa bowiem osobowość prawną z chwilą jej zarejestrowania, przy czym we wniosku rejestracyjnym możliwe jest wskazanie późniejszej daty rozpoczęcia działalności.

Faktem jednak jest, że proces wydzielenia się Spółdzielni „Migdałowa” rozpoczął się już w 2007 roku lub nawet wcześniej.

OPŁATY MIESIĘCZNE

Na podstawie otrzymanych dokumentów biegły ustalił:

W okresie objętym pozwem pozwany otrzymał cztery zawiadomienia o zmianie wysokości opłat za miejsce postojowe nr 9 w garażu wielostanowiskowym przy ul. Lanciego 7b

1. Zawiadomienie z dnia 21.12.2016r. o wysokości opłaty od dnia 01.05.2016r. na kwotę **93,14 zł** (karta 98) na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej SM „Migdałowa” nr 21/2016 z 3.11.2016 roku (karta 71)
2. Zawiadomienie z dnia 22.12.2016r. o wysokości opłaty od dnia 01.04.2017r. na kwotę **93,14 zł** (karta 97 akt sprawy), na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej SM „Migdałowa” nr 22/2016 z 21.12.2016 roku (karta 72)
3. Zawiadomienie z dnia 21.02.2018r. o zmianie wysokości opłaty od dnia 01.06.2018r. (karta 96) na kwotę **89,32 zł**, na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej SM „Migdałowa” nr 2/2018 z 31.01.2018r. (karta 78)
4. Zawiadomienie z dnia 27.06.2018 o zmianie wysokości opłaty od dnia 01.10.2018r. (karta 95) na kwotę **116,52 zł** na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej SM „Migdałowa” nr 7/2018 tj. dotychczasowa stawka 89,32 zł plus odpis na fundusz celowy 27,30 zł dotyczący wykupu gruntu.

Powyższe zawiadomienia i wysokości opłat dotyczące lat 2017 i 2018 nie budzą wątpliwości biegłego, gdyż wysokości opłat za miejsce postojowe mają swoje odniesienie do sporządzanych corocznie planów gospodarczo-finansowych.

Takiego planu nie ma na rok 2016, gdzie naliczenia wyznaczone zostały wstecznie i w wysokości wpłat jakie ponosili użytkownicy miejsc postojowych w garażach będąc jeszcze pod zarządem Spółdzielni „Przy Metrze”.

Rok 2016

Z uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” nr 21/2016 z 3.11.2016 roku wynika, że jest to pierwsza uchwała Rady Nadzorczej spółdzielni dotycząca wysokości indywidualnych opłat za używanie lokali miejsc postojowych.

Uchwała ta nie zawiera kwot ani planu gospodarczego, a jedynie stwierdzenie, aby indywidualne opłaty były takiej samej wysokości jakie były w Spółdzielni „Przy metrze” na dzień 1 marca 2016 roku.

Wątpliwości biegłego rodzi stwierdzenie, że uchwała z dnia 3 listopada 2016 roku wchodzi w dniu podjęcia z mocą obowiązującą od 8 kwietnia 2016 czyli 6 miesięcy wcześniej.

Biegły pozostawia tę sprawę do rozstrzygnięcia sądowi czy możliwym jest wsteczne uchwalanie wysokości opłat i czy możliwym jest żądanie przez powodów opłat od 16 stycznia 2016 roku skoro ich wysokość uchwalona została 3 listopada 2016 roku.

Rok 2017

W dniu 21 grudnia 2016 roku Rada Nadzorcza SM „Migdałowa” podjęła uchwałę numer 22/2016 o przyjęciu planu gospodarczo finansowego na rok 2017.

W planie tym postanowiono, że opłata eksploatacyjna pokrywająca koszt jednego miejsca postojowego dla członka spółdzielni wynosić będzie **93,14 zł**. Stawka ta miała obowiązywać od **1 kwietnia 2017 roku**.

Zgodnie z zapisem planu gospodarczo finansowego SM „Migdałowa” na rok 2017 (karta 74 akt sprawy) koszty naprawy bram garażowych; system monitoringu przeciwpożarowego; naprawa oświetlenia w garażach - będzie rozliczona bezpośrednio na jedno miejsce postojowe. Pozostałe koszty rozliczane będą na 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych oraz na miejsca postojowe z ich udziałem w powierzchni ogółem.

Lp.	POZYCJA KOSZTOWA	Stawka za m ² lokalu	Stawka za 1 miejsce postojowe	Wyliczenie metrów na miejsce	Uwagi
1.	Ubezpieczenie budynku	0,04 zł	0,6 zł 5	16,25	
2.	Administracja i księgowość	0,34 zł	4,97 zł	14,62	
3.	Koszty zarządu i Rady Nadzorczej	0,47 zł	6,91 zł	14,70	
4.	Utrzymanie czystości i zieleni	0,43 zł	6,17 zł	14,35	<i>Do garażu nie wliczone koszty nawozu, kory itp.</i>
5.	Energia elektryczna	0,27 zł	7,11 zł	26,33	<i>EE dla garażu wyliczana na podstawie współczynników</i>
6.	Konserwacja i naprawy	0,33 zł	19,84 zł	60,12	<i>Do lokali nie wliczony monitoring, konserwacja bram, wentylacja garażu</i>
7.	Przeglądy okresowe	0,1 zł	2,45 zł	24,50	<i>Do garażu nie wliczone koszty przeglądu gazowego</i>
8.	Pozostałe koszty eksploatacyjne	1,07 zł	15,9 zł	14,85	
9.	Pozostałe koszty administracyjne	1,34 zł	11,71 zł	8,73	<i>Do garażu nie wliczone koszty sądowe i skarbowe</i>
10.	Razem netto	4,38 zł	75,73 zł	17,24	
11.	VAT	1,00 zł	17,41 zł	17,24	
12.	Razem brutto	5,38 zł	93,14 zł	17,24	

Jak można zauważyć w powyższej tabeli - w planie gospodarczym przyjęto, że opłata za miejsce postojowe odpowiada w zależności od pozycji kosztowej metrażowi od 8,73m² do 24,50 m² powierzchni lokalu mieszkalnego.

Co ciekawe nawet przy pozycjach, w których nie ma żadnych różnic w statusie opłat np. ubezpieczenie, administracja – metraże te są różne i wynoszą od 14,70 m² do 16,25 m². W całkowitych kwotach brutto metraż jednego miejsca postojowego jest równy **17,24 m²** lokalu mieszkalnego.

Wobec powyższych wątpliwości biegły wyliczył jaki metraż miejsca postojowego należało przyjąć w tej nieruchomości, gdyby obliczać go jako udziału w nieruchomości czyli tak jak są

rozliczane nieruchomości zarządzane przez Wspólnoty Mieszkaniowe na podstawie Ustawy o Własności Lokali.

Przy takim udziałowym rozliczaniu na każde miejsce postojowe przypada **25,25 m²**.

Do obliczeń udziału miejsca postojowego w nieruchomości biegły przyjął dane z Decyzji NR 245/D/00/MU z dnia 15.03.2000r. (karta 245).

Co prawda zdaniem biegłego w pozycji „Powierzchnia całkowita budynku S5” jest błąd i winna ona wynosić 6 753,58 m², nie mniej wyliczenie tego udziału ma jedynie wymiar sprawdzający czy przyjęte przez spółdzielnię stawki nie były znacznie zawyżone.

Na podstawie przedstawionych poniżej danych biegły wyliczył, że zgodnie z zatwierdzonym przez SM „Migdałowa” Planem Gospodarczo-Finansowym na rok 2017 przyjęto, że średni metraż rozliczeniowy w wyliczeniach Spółdzielni wyniósł **17,24 m²**. Metraż liczony metoda udziałową wyniósł **25,25 m²** – oznacza to, że stawki przyjęte przez spółdzielnię nie były zawyżone.

Poniżej tabela do wyliczenia metrażu miejsca postojowego jako udziału w całej nieruchomości.

Powierzchnia	Budynek S1	Budynek S2	Budynek S3	Budynek S4	Budynek S5	Razem
Powierzchnia zabudowy	1 445,20 m ²	725,10 m ²	725,10 m ²	4 054,10 m ²	1 639,50 m ²	8 589,00 m ²
Powierzchnia całkowita	3 112,20 m ²	2 757,65 m ²	2 757,65 m ²	10 905,90 m ²	7 113,60 m ²	26 647,00 m ²
powierzchnia użytkowa	2 862,00 m ²	2 135,60 m ²	2 135,61 m ²	7 260,30 m ²	5 014,40 m ²	19 407,91 m ²
powierzchnia mieszkalna	2 066,00 m ²	1 919,20 m ²	1 919,21 m ²	6 690,30 m ²	4 222,40 m ²	16 817,11 m ²
Liczba lokali mieszkalnych	16	24	24	72	81	217
Powierzchnia garażu	249,60 m ²	622,04 m ²	622,04 m ²	3 645,60 m ²	1 190,06 m ²	6 329,34 m ²
Liczba stanowisk garażowych	16	20	22	142	48	248
Powierzchnia usługowa					549,12 m ²	549,12 m ²

Przyjmując, że całkowita powierzchnia mieszkalna liczy 26 647,00 m², a całkowita powierzchnia garaży 6 329,34 m² oznacza to, że garaże stanowią 23,75% całkowitej powierzchni mieszkalnej.

Przyjmując, że całkowita powierzchnia garaży liczy 6 329,34 m² i znajduje się w nich 248 miejsc postojowych to oznacza, że na każde miejsce postojowe przypada 25,25 m² oraz, że użytkownik każdego miejsca postojowego winien pokrywać całkowite koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 0,096 %.

Powyższe obliczenia oznaczają, że kalkulacja rocznych (miesięcznych) kosztów utrzymania jednego miejsca postojowego dokonana przez SM „Migdałowa” jest korzystniejsza dla użytkowników miejsc postojowych niż ewentualna kalkulacja tych kosztów w oparciu jedynie o udział w nieruchomości wspólnej.

Rok 2018

W dniu 31 stycznia 2018 roku Rada Nadzorcza SM „Migdałowa” podjęła uchwałę numer 2/2018 o przyjęciu planu gospodarczo finansowego na rok 2018.

W planie tym postanowiono, że opłata eksploatacyjna pokrywająca koszt jednego miejsca postojowego dla członka spółdzielni wynosić będzie **89,32 zł**. Stawka ta miała obowiązywać od **1 czerwca 2018 roku**.

Zmiana naliczeń od **1.10.2018 roku** na podstawie uchwały walnego nr 7/2018 z dnia 19 czerwca 2018 w sprawie utworzenia funduszu celowego na pokrycie kosztów nabycia gruntu polegała na tym, że do każdego miejsca postojowego doliczono **27,30 zł** tytułem wpłaty na fundusz celowy na pokrycie kosztów nabycia gruntu.

Lp.	POZYCJA KOSZTOWA	Stawka za m ² lokalu	Stawka za 1 miejsce postojowe	Wyliczenie metrów na miejsce	Uwagi
1.	Ubezpieczenie budynku	0,05 zł	0,69 zł	13,80	
2.	Administracja i księgowość	0,38 zł	5,63 zł	14,82	
3.	Koszty zarządu i Rady Nadzorczej	0,56 zł	8,36 zł	14,93	
4.	Utrzymanie czystości i zieleni	0,46 zł	6,78 zł	14,74	<i>Do garażu nie wliczone koszty nawozu, kory itp.</i>
5.	Energia elektryczna	0,1 zł	10,51 zł	105,10	<i>EE dla garażu wyliczana na podstawie współczynników</i>
6.	Konserwacja i naprawy	0,57 zł	11,88 zł	20,84	<i>Do lokali nie wliczony monitoring, konserwacja bram, wentylacja garażu</i>
7.	Przeglądy okresowe	0,11 zł	0,84 zł	7,64	<i>Do garażu nie wliczone koszty przeglądu gazowego</i>
8.	Pozostałe koszty eksploatacyjne	1,11 zł	16,44 zł	14,81	
9.	Pozostałe koszty administracyjne	0,78 zł	11,49 zł	14,73	<i>Do garażu nie wliczone koszty sądowe i skarbowe</i>
10.	Razem netto	4,12 zł	72,62 zł	17,63	
11.	VAT	0,95 zł	16,70 zł	17,63	
12.	Razem brutto	5,07 zł	89,32 zł	17,63	

Przy pozycjach, w których nie ma żadnych różnic w statusie opłat np. ubezpieczenie, administracja – metraże przypadające na jedno miejsce postojowe są różne i wynoszą od 13,80 m² do 14,80 m².

W całkowitych kwotach brutto metraż jednego miejsca postojowego jest równy **17,63 m²** lokalu mieszkalnego.

Jak już wcześniej wyliczył biegły metraż miejsca postojowego przy obliczeniu go jako udziału w nieruchomości (tak jak są rozliczane nieruchomości zarządzane przez Wspólnoty Mieszkaniowe) w przypadku omawianej nieruchomości wynosi **25,25 m²** co jest mniej korzystne dla użytkownika takiego miejsca niż stawki określone Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Migdałowa”

Metoda kosztowa

Zdaniem biegłego przy ponoszonych kosztach utrzymania nieruchomości wielolokalowej z garażami nie ma możliwości dokładnego i obiektywnie prawdziwego określenia jaka część z tych kosztów jest częścią utrzymania nieruchomości wspólnej, a jaka część jest kosztem utrzymania wyłącznie garażu.

Trudno bowiem wątpić, że dach nieruchomości, chociaż jest kilka kondygnacji powyżej garażu, nie ma wpływu na stan techniczny pomieszczeń garażowych.

Tak samo kwestie związane z odwodnieniem wpływają na jakość życia wszystkich mieszkańców nieruchomości chociaż większość prac hydroizolacyjnych będzie prowadzona w garażu. Nie można też uznać, że brama garażowa jest przeznaczona jedynie dla właścicieli/użytkowników miejsc postojowych - skoro może ona spełniać również funkcję ewakuacyjną dla wszystkich mieszkańców danej nieruchomości niezależnie od użytkowania przez nich garażu.

Energia elektryczna

Bardzo duże trudności rodzi określenie jaka część energii elektrycznej w omawianym przypadku wykorzystywana jest na cele wielostanowiskowego lokalu garażowego, a jaka na oświetlenie klatek schodowych wind czy innych pomieszczeń wspólnych.

Trudność ta wynika z faktu, że liczniki zliczające zużyta energię w przypadku tej nieruchomości zliczają ją nie tylko ze zużycia na potrzeby garażu (automaty bramowe, monitoring ppoż, oświetlenie garażu), ale jednocześnie na potrzeby innych powierzchni i urządzeń wspólnych (oświetlenie korytarzy, zasilania hydroforni, zasilania wind).

Biegły nie małym nakładem sił i czasu postanowił prześledzić wydatki SM "Migdałowa" na podstawie oryginałów faktur i zapisów księgowych dotyczących utrzymania nieruchomości.

Już samo rozliczenie energii elektrycznej zużytej na potrzeby w garażu tej nieruchomości okazało się praktycznie niemożliwe.

W nieruchomości funkcjonuje dziewięć liczników energii elektrycznej. Opierając się na nieznanym nikomu wyliczeniach już za czasów zarządzania nieruchomością przez SM „Przy Metrze” (czyli przed okresem pozwu) przyjęto założenia dotyczące udziałów poszczególnych liczników w obliczaniu zużytej energii elektrycznej na cele związane z funkcjonowaniem garażu i potrzebami innych powierzchni wspólnych. Przyjęto, że :

Nazwa	Numer licznika	Numer punktu poboru	Co zasilane jest z tego punktu	Jaka część energii zużywana jest na potrzeby garażu
licz.1	nr 90717032	Pkt 1409101	oświetlenie zewnętrzne	20,80%
licz.3	nr 11559638	Pkt 1407536	Oświetlenie klatek i II plus rozdzielnia elektryczna- oświetlenie garażu	96,72%
licz.4	nr 72081004	Pkt 1407506	Wentylacja garażu	100,00%
licz.5	nr 72040368	Pkt 1409120	Klatki, garaż, węzeł cieplny	55,90%
licz.6	nr 72081151	Pkt 1409106	Oświetlenie klatek i garażu	89,36%
licz.7	nr 72081024	Pkt 1407567	wentylacja garażu	100,00%
licz.8	nr 11559409	Pkt 1407483	oświetlenie klatek + brama garażowa	49,05%
licz.9	nr 72081001	Pkt 1407544	oświetlenie klatek brama garażowa, oświetlenie garażu	68,51%

Powyższa tabela oznacza, że każda wystawiona faktura miesięczna za energię elektryczną zgodnie z przyjętymi współczynnikami winna być księgowana w części jako koszty garażu i w pozostałej części jako koszty ogólne.

Biegły podjął się sprawdzenia zapisów księgowych w 2016 roku w odniesieniu do posiadanych przez Spółdzielnię dokumentów próbując określić koszty utrzymania miejsca postojowego skoro w tym czasie nie funkcjonował przyjęty plan gospodarczy na rok 2016.

Podstawową trudnością w identyfikacji i przyporządkowaniu dokumentów był fakt, że wszystkie faktury za energię elektryczną były wystawiane nie przez dostawcę energii, ale przez Spółdzielnię „Przy Metrze” jako stroną umowy o dostawę tej energii. Faktury od dostawcy, które przychodziły do spółdzielni „Przy Metrze” były refakturowane pojedynczo lub partiami dla SM „Migdałowa”. Odnalezienie i dopasowanie stosownych zapisów księgowych do fizycznie istniejącej faktury dostawcy wymagało „benedyktyńskiej cierpliwości”.

NUMER FAKTURY	KWOTA	MIEJSCE POBORU	Refaktura	Współczynnik	Wg Biegłego	Wg spółdzielni
FV222010521009	212,40 zł	licz.1	3139/06/2016	20,80%	44,18 zł	32,40 zł
FV225007736078	385,46 zł	licz.3	3142/06/2016	96,72%	372,82 zł	273,40 zł
FV225007736059	32,60 zł	licz.4	3145/06/2016	100,00%	32,60 zł	16,40 zł
FV225007736134	243,47 zł	licz.5	3146/06/2016	55,90%	136,10 zł	99,80 zł
FV225007736132	122,04 zł	licz.6	3147/06/2016	89,36%	109,05 zł	79,98 zł
FV225007336135	16,68 zł	licz.7	3140/06/2016	100,00%	16,68 zł	12,23 zł
FV225007736092	338,84 zł	licz.8	3143/06/2016	49,05%	166,20 zł	24,37 zł
FV225007736067	405,13 zł	licz.9	3144/06/2016	68,51%	277,55 zł	145,73 zł
FV224008712752	185,72 zł	licz.1	3184/07/2016	20,80%	38,63 zł	38,63 zł
FV226006462439	203,95 zł	licz.3	3181/07/2016	96,72%	197,26 zł	197,26 zł
FV226006462420	65,36 zł	licz.4	3182/07/2016	100,00%	65,36 zł	65,36 zł
FV226006462495	130,53 zł	licz.5	3180/07/2016	55,90%	72,97 zł	72,97 zł
FV226006462493	123,09 zł	licz.6	3179/07/2016	89,36%	109,99 zł	109,99 zł
FV226006462496	15,36 zł	licz.7	3159/07/2016	100,00%	15,36 zł	
FV226006462453	36,06 zł	licz.8	3185/07/2016	49,05%	17,69 zł	17,69 zł
FV226006462428	201,76 zł	licz.9	3183/07/2016	68,51%	138,23 zł	138,23 zł
FV226006558406	142,68 zł	licz.1	3632/07/2016	20,80%	29,68 zł	
FV226006558349	207,12 zł	licz.3	3634/07/2016	96,72%	200,33 zł	200,33 zł
FV226006558330	53,05 zł	licz.4	3636/07/2016	100,00%	53,05 zł	53,05 zł
FV226006558405	96,86 zł	licz.5	3639/07/2016	55,90%	54,14 zł	54,14 zł
FV226006558403	76,86 zł	licz.6	3637/07/2016	89,36%	68,68 zł	68,68 zł
FV226006558406	15,50 zł	licz.7	3630/07/2016	100,00%	15,50 zł	15,36 zł
FV226006558363	28,79 zł	licz.8	3633/07/2016	49,05%	14,12 zł	14,12 zł
FV226006558338	155,48 zł	licz.9	3635/07/2016	68,51%	106,52 zł	106,52 zł
C1P111806201/ 1607/00036	2 390,29 zł	dystrybucja		100,00%	2 390,29 zł	2 390,29 zł
FV227005792082	158,53 zł	licz.1	4583/08/2016	20,80%	32,97 zł	
FV223009945528	216,32 zł	licz.3	4119/08/2016	96,72%	209,22 zł	209,22 zł
FV223009945509	48,92 zł	licz.4	4117/08/2016	100,00%	48,92 zł	48,92 zł
FV223009945584	106,99 zł	licz.5	4118/08/2016	55,90%	59,81 zł	59,81 zł
FV223009945582	80,58 zł	licz.6	4115/08/2016	89,36%	72,01 zł	72,01 zł
FV223009945585	10,71 zł	licz.7	4122/08/2016	100,00%	10,71 zł	
FV223009945542	31,41 zł	licz.8	4116/08/2016	49,05%	15,41 zł	15,41 zł

FV223009945517	117,39 zł	licz.9	4120/08/2016	68,51%	80,42 zł	80,42 zł
C1P111806201/ 1608/00039	780,17 zł	dystrybucja		100,00%	780,17 zł	
FV225008093986	177,97 zł	licz.1	4597/09/2016	20,80%	37,02 zł	37,02 zł
FV222010928386	271,06 zł	licz.3	4593/09/2016	96,72%	262,17 zł	262,17 zł
FV222010928367	43,57 zł	licz.4	4595/09/2016	100,00%	43,57 zł	43,57 zł
FV222010928441	131,08 zł	licz.5	4596/09/2016	55,90%	73,27 zł	73,27 zł
FV222010928439	101,18 zł	licz.6	4591/09/2016	89,36%	90,41 zł	90,41 zł
FV222010928442	16,73 zł	licz.7	4589/09/2016	100,00%	16,73 zł	16,72 zł
FV222010928400	38,68 zł	licz.8	4592/09/2016	49,05%	18,97 zł	18,94 zł
FV222010928375	137,64 zł	licz.9	4594/09/2016	68,51%	94,30 zł	94,30 zł
C1P111806201/ 1609/00044	771,52 zł	dystrybucja	5052/10/2016	100,00%	771,52 zł	
FV225008129355	212,84 zł	licz.1	5040/10/2016	20,80%	44,27 zł	25,96 zł
FV227005897153	301,56 zł	licz.3	5048/10/2016	96,72%	291,67 zł	291,67 zł
FV227005897134	30,80 zł	licz.4	5050/10/2016	100,00%	30,80 zł	30,80 zł
FV227005897209	150,92 zł	licz.5	5044/10/2016	55,90%	84,36 zł	84,36 zł
FV227005897207	117,90 zł	licz.6	5045/10/2016	89,36%	105,36 zł	105,36 zł
FV227005897210	16,30 zł	licz.7	5041/10/2016	100,00%	16,30 zł	16,30 zł
FV227005897167	42,23 zł	licz.8	5047/10/2016	49,05%	20,71 zł	20,71 zł
FV227005897142	148,19 zł	licz.9	5049/10/2016	68,51%	101,52 zł	101,52 zł
C1P111806201/ 1610/000	1 885,32 zł	dystrybucja		100,00%	1 885,32 zł	
FV223010284950	303,33 zł	licz.1	5544/11/2016	20,80%	63,09 zł	37,00 zł
FV221016521930	236,78 zł	licz.3	5536/11/2016	96,72%	229,01 zł	229,01 zł
FV221016521911	19,68 zł	licz.4	5541/11/2016	100,00%	19,68 zł	19,68 zł
FV221016521986	186,82 zł	licz.5	5543/11/2016	55,90%	104,43 zł	104,43 zł
FV221016521984	114,80 zł	licz.6	5542/11/2016	89,36%	102,59 zł	102,59 zł
FV221016521987	16,05 zł	licz.7	5537/11/2016	100,00%	16,05 zł	16,05 zł
FV221016521944	39,02 zł	licz.8	5538/11/2016	49,05%	19,14 zł	19,14 zł
FV221016521919	170,76 zł	licz.9	5540/11/2016	68,51%	116,99 zł	116,99 zł
C1P111806201/ 1611/00050	768,17 zł	dystrybucja	6052/12/2016	100,00%	768,17 zł	
FV223010398758	230,91 zł	licz.3	6045/12/2016	96,72%	223,34 zł	223,34 zł
FV223010398739	19,68 zł	licz.4	6048/12/2016	100,00%	19,68 zł	19,48 zł
FV223010398814	131,88 zł	licz.5	6044/12/2016	55,90%	73,72 zł	
FV223010398812	75,76 zł	licz.6	6049/12/2016	89,36%	67,70 zł	67,7
FV223010398815	15,78 zł	licz.7	6042/12/2016	100,00%	15,78 zł	15,78
FV223010398772	39,19 zł	licz.8	6046/12/2016	49,05%	19,22 zł	19,22
FV223010398747	201,49 zł	licz.9	6047/12/2016	68,51%	138,04 zł	138,04
SUMA	14 601,69 zł				12 037,54 zł	13 749,72 zł

Jak widać z powyższego zestawienia już tylko rozbieżność ze spisanyymi przez biegłego fakturami, a zapisami księgowymi na koncie SM 'Migdałowa' wyniosła 1 712,18 zł.

Oczywiście SM „Migdałowa” jest zobowiązana ze względów podatkowych do przechowywania faktur kosztowych przez 5 lat - niemniej wydaje się, że powyższe różnice wynikają raczej z bałaganu, a nie wypięcia jakiejś faktury z segregatora.

Jedyny wniosek jaki można wysnuć z powyższej tabeli to fakt, że przy przyjętych dla liczników współczynnikach zużycia energii na potrzeby garaży – średnio w roku 2016 garaże zużyły 46,34% całej energii elektrycznej zużytej przez Spółdzielnię, z którą zapłaciła ona 29 876,88 zł (brutto) zgodnie ze sprawozdaniem za 2016 rok (Karta 163). Można też założyć, że średniomiesięczny koszt energii elektrycznej przypadający na jedno miejsce postojowe wyniósł 5,67 zł/mies

Sprzątanie garażu

Na podstawie danych otrzymanych podczas wizji lokalnej w SM „Migdałowa” biegły ustalił, że na potrzeby związane ze sprzątnięciem garażu oraz jego udziałem w utrzymaniu porządku i np. odśnieżaniu SM „Migdałowa” w roku 2016 wydała 13 963,88 zł.

Oznacza to, że w roku 2016 koszty sprzątnięcia związane z garażami stanowiły 28,96% całej kwoty wydatkowanej przez Spółdzielnię na usługi porządkowe, za którą zapłaciła ona 48.214,35 zł (brutto) zgodnie ze sprawozdaniem za 2016 rok (Karta 163).

Można więc założyć, że średniomiesięczny koszt sprzątnięcia przypadający na jedno miejsce postojowe wyniósł 6,99 zł/mies

DATA	NUMER FAKTURY	KWOTA	OPIS
30.05.2016	Waterbud F-ra 76/2016	1 687,44 zł	sprzątanie
30.06.2016	Waterbud F-ra 87/2016	1 687,44 zł	sprzątanie
30.06.2016	Waterbud F-ra 88/2016	224,64 zł	cięcie żywopłotu
30.07.2016	Waterbud F-ra 105/2016	1 687,44 zł	sprzątanie
30.08.2016	Waterbud F-ra 122/2016	1 687,44 zł	sprzątanie
30.09.2016	Waterbud F-ra 135/2016	1 687,44 zł	sprzątanie 09.2016
10.10.2016	SEQUOIA F-ra 40/2016	26,31 zł	sadzonki roślin
30.10.2016	Waterbud F-ra 143/2016	179,71 zł	cięcie żywopłotów
30.10.2016	Waterbud F-ra 160/2016	1 687,44 zł	sprzątanie 10.2016
30.11.2016	Waterbud F-ra 162/2016	1 687,44 zł	sprzątanie 11.2016
15.12.2016	Property F-ra 17/12/2016	33,70 zł	odśnieżanie
30.12.2016	Waterbud F-ra 191/2016	1 687,44 zł	sprzątanie 12.2016
	SUMA	13 963,88 zł	

Koszty monitoringu lokali

Na podstawie danych otrzymanych podczas wizji lokalnej w SM „Migdałowa” biegły ustalił, że na potrzeby związane z wymaganym prawnie monitoringiem garażu w zakresie czujników tlenu węgla (GAZEX) oraz wymaganiami ppoż - SM „Migdałowa” w roku 2016 wydała 31 994,61 zł.

Można założyć, że średniomiesięczny koszt monitoringu ppoż przypadający na jedno miejsce postojowe wyniósłby 16,13 zł/mies

DATA	NUMER FAKTURY	KWOTA	OPIS
30.04.2016	Orange F-ra 160408065254942	92,79 zł	abonament 04.2016
30.05.2016	Orange F-ra 16050927235116	92,79 zł	abonament 05.2016
30.05.2016	NOMA F-ra 082/007289	184,50 zł	monitorowanie 05.2016

30.06.2016	NOMA F-ra 082/007805	184,50 zł	monitorowanie 06.2016
30.07.2016	Orange F-ra 16070053192866	36,89 zł	abonament 07.2016
30.07.2016	Noma F-ra 082/009319	184,50 zł	monitorowanie 07.2016
30.08.2016	Noma F-ra 082/010792	184,50 zł	monitorowanie 08.2016
30.09.2016	Orange F-ra 16090189742793	36,89 zł	abonament 09.2016
30.09.2016	Noma F-ra 082/012353	184,50 zł	monitorowanie 09.2016
30.09.2016	SMPM F-ra 4584/09/2016	54,59 zł	refaktura usługi telekomunikacyjne
30.09.2016	SMPM F-ra 4585/09/2016	53,72 zł	refaktura usługi telekomunikacyjne
30.09.2016	SMPM F-ra 4586/09/2016	53,57 zł	refaktura usługi telekomunikacyjne
30.09.2016	SMPM F-ra 4587/09/2016	56,67 zł	refaktura usługi telekomunikacyjne
30.09.2016	SMPM F-ra 4588/09/2016	55,49 zł	refaktura usługi telekomunikacyjne
30.10.2016	Orange F-ra 16100256167494	56,15 zł	abonament 10.2016
30.10.2016	Noma F-ra 082/013896	184,50 zł	monitorowanie 10.2016
30.11.2016	UPC F-ra 000144373722/OPR/11/2016	128,50 zł	usługi telekomunikacyjne
30.11.2016	SMPM F-ra 5528/11/2016	56,15 zł	refaktura usługi telekomunikacyjne
30.11.2016	Orange F-ra 16110306512051	55,37 zł	abonament 11.2016
30.11.2016	Noma F-ra 082/015445	184,50 zł	monitorowanie 11.2016
30.12.2016	UPC F-ra 00014485818/OPR/12/2016	20,12 zł	usługi telekomunikacyjne
30.12.2016	Orange F-ra 16120358632218	55,65 zł	abonament 12.2016
30.12.2016	AAT Holding F-ra FS-1200/2016/15200	21 614,25 zł	centralka ppoż
30.12.2016	Noma F-ra 082/017047	184,50 zł	monitorowanie 12.2016
30.12.2016	SMPM F-ra 6051/12/2016	50,76 zł	refaktura usługi telekomunikacyjne
30.12.2016	GAZEX F-ra 1299/16/12	7 948,26 zł	wymiana i kalibracja czujników CO
	SUMA	31 994,61 zł	

Koszty konserwacji

Na podstawie danych otrzymanych podczas wizji lokalnej w SM „Migdałowa” biegły ustalił, że na potrzeby związane z konserwacją garażu SM „Migdałowa” w roku 2016 wydała 26 758,19 zł. Można założyć, że średniomiesięczny koszt konserwacji przypadający na jedno miejsce postojowe wyniósłby 13,49 zł/mies

DATA	NUMER FAKTURY	KWOTA	OPIS
15.06.2016	LUX F-ra F/002362/16	1 180,80 zł	Zakup lamp
30.06.2016	Ardin F-ra 0002/06/2016	1 089,27 zł	Konserwacja 06.2016
15.08.2016	Elhurt F-ra 1235/2016	177,12 zł	tuba LED1200mm
30.10.2016	Bramy dla Ciebie F-ra 3037/2016	129,60 zł	usługa serwisowa bramy garażowej
30.10.2016	Bramy dla Ciebie F-ra 3539/2016	129,60 zł	usługa serwisowa bramy garażowej
30.12.2016	Ardin F-ra 0002/12/2016	2 395,49 zł	Konserwacja 11-12.2016
30.12.2016	Jacek Kachniarz F-ra 259/2016	322,36 zł	montaż kraty zabezpieczającej schody
30.12.2016	ZIE P.Seliwiak F-ra FV/41/2016	16 300,00 zł	prace elektryczne
30.12.2016	M.MULarczyk	280,00 zł	Konserwacja
30.12.2016	Bramy dla Ciebie F-ra 4128/2016	4 753,95 zł	prace konserwacyjne bram
	SUMA	26 758,19 zł	

I tylko właściwie te kilka pozycji można odnaleźć na koncie analitycznym 505 za rok 2016 jako dedykowane do lokali garażowych. Inne koszty na kontach są księgowane PK bez możliwości prostego ustalenia dokumentów i kwot.

Podsumowanie:

Niniejsza opinia może jedynie wskazać, że żądanie od pozwanego zaliczek, ich wysokość i sposób wyliczenia są zgodne z zasadami określania takich kwot przez zarządcę nieruchomości. Niestety istnieje w tym przypadku bardzo wiele niesprawdzalnych założeń, które mają wpływ na wyliczenie tych zaliczek. Już choćby przyjęte współczynniki podziału zużycia energii elektrycznej pomiędzy części wspólne, a garaże. To samo dotyczy usług sprzątanania i konserwacji.

Sam fakt, że w roku 2016 spółdzielnia „Migdałowa” była w trakcie organizacji, a większość faktur była refakturowana przez SBM „Przy Metrze” - nie pozwala na określenie faktycznych kosztów utrzymania garażu. Samo poniesienie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości nie budzi wątpliwości, ale ich podział na poszczególne konta może być obciążony dużymi błędami i uproszczeniami. Liczba błędów zauważonych przez biegłego w zapisach księgowych powoduje, że branie pod uwagę metody kosztowej w oparciu o dokumenty fakturowe obciążone byłoby bardzo dużą niewiarygodnością.

Wydaje się, że przyjęcie stawek określonych przez spółdzielnię jest jedyną metodą sprawiedliwego podziału kosztów utrzymania garaży pomiędzy wszystkich użytkowników i członków spółdzielni.

Spółdzielnia wyznaczając zaliczki nawet jeżeli będą one przeszacowane to w kolejnym roku ewentualne nadpłaty zmniejszą koszty utrzymania zasobów.

Zgodnie z wyrokiem SA w Warszawie z 3 marca 2016 roku (sygn. akt VI ACa 72/15) „Spółdzielnie mieszkaniowe nie mają charakteru zarobkowego i to różni je od spółek. Prowadzą swą działalność na zasadach non for profit. To znaczy, że dochody spółdzielni nie są wypłacane jej członkom. Jednakże nie wynika stąd, że członkowie spółdzielni nie odnoszą żadnych korzyści z działalności spółdzielni. Spółdzielnia powinna bowiem uzyskane dochody (zysk) przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, i to także w zakresie obciążającym członków spółdzielni, w tym na remonty i modernizacje. »Zysk« spółdzielni pomniejsza więc wydatki członka spółdzielni związane z pokrywaniem kosztów jej działalności w roku następnym i zapewnia ulepszenie majątku spółdzielni”.

Biegły opierając się na swoim doświadczeniu zawodowym nie stwierdził, że stawki te są zbyt wygórowane lub nie odpowiadające cenom rynkowym.

Wg biegłego pozwany winien zapłacić SM. Migdałowa” kwotę **3.035,64 zł** oraz odsetki do dnia 31.12.2018 roku w wysokości **278,28 zł**.

Wyliczenie kwoty zadłużenia i odsetek :

Data księgowania	Kwota „Winien”	Kwota „Ma”	Saldo konta	Odsetki	Dni
15.05.2016	93,14 zł		- 93,14 zł	17,13 zł	959
15.06.2016	93,14 zł		- 186,28 zł	16,59 zł	929
15.07.2016	93,14 zł		- 279,42 zł	16,06 zł	899
15.08.2016	93,14 zł		- 372,56 zł	15,49 zł	867
15.09.2016	93,14 zł		- 465,70 zł	14,59 zł	837
15.10.2016	93,14 zł		- 558,84 zł	14,42 zł	807
15.11.2016	93,14 zł		- 651,98 zł	13,86 zł	776
15.12.2016	93,14 zł		- 745,12 zł	13,33 zł	746
15.01.2017	93,14 zł		- 838,26 zł	12,45 zł	714
15.02.2017	93,14 zł		- 931,40 zł	12,22 zł	684
15.03.2017	93,14 zł		- 1 024,54 zł	11,72 zł	656
15.04.2017	93,14 zł		- 1 117,68 zł	11,11 zł	622
15.05.2017	93,14 zł		- 1 210,82 zł	10,63 zł	595
15.06.2017	93,14 zł		- 1 303,96 zł	10,06 zł	563
15.07.2017	93,14 zł		- 1 397,10 zł	9,50 zł	532
15.08.2017	93,14 zł		- 1 490,24 zł	8,97 zł	502
15.09.2017	93,14 zł		- 1 583,38 zł	8,43 zł	472
15.10.2017	93,14 zł		- 1 676,52 zł	7,88 zł	441
15.11.2017	93,14 zł		- 1 769,66 zł	7,34 zł	411
15.12.2017	93,14 zł		- 1 862,80 zł	6,81 zł	381
15.01.2018	93,14 zł		- 1 955,94 zł	6,25 zł	350
15.02.2018	93,14 zł		- 2 049,08 zł	5,70 zł	319
15.03.2018	93,14 zł		- 2 142,22 zł	5,20 zł	291
15.04.2018	93,14 zł		- 2 235,36 zł	4,93 zł	259
15.05.2018	93,14 zł		- 2 328,50 zł	4,11 zł	230
15.06.2018	89,32 zł		- 2 417,82 zł	3,41 zł	199
15.07.2018	89,32 zł		- 2 507,14 zł	2,88 zł	168
15.08.2018	89,32 zł		- 2 596,46 zł	2,35 zł	137
15.09.2018	89,32 zł		- 2 685,78 zł	1,80 zł	105
15.10.2018	116,62 zł		- 2 802,40 zł	1,72 zł	77
15.11.2018	116,62 zł		- 2 919,02 zł	1,03 zł	46
15.12.2018	116,62 zł		- 3 035,64 zł	0,31 zł	14
RAZEM	3 035,64 zł			278,28 zł	
Data księgowania	Kwota „Winien”	Kwota „Ma”	Saldo konta	Odsetki	

Odsetki za opóźnienie zgodnie z art.481 par 2 kc obliczone na platformie internetowej

<https://kalkulatory.gofin.pl/>

Zakończenie

Biegły pragnie przypomnieć stronom, że zgodnie z Wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1969 r. (sygn. akt I CR 140/69) zadaniem biegłego „nie jest ustalenie stanu faktycznego sprawy, lecz naświetlenie i wyjaśnienie okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego biegłemu materiału sprawy”.

Oznacza to, że materiał badawczy, na którym może opierać swoją opinię biegły, w zasadzie, powinien być ograniczony wyłącznie do zebranego i udostępnionego biegłemu materiału sprawy.

W swojej opinii biegły odpowiedział sądowi na zadane mu pytania zgodnie z posiadanym wykształceniem, doświadczeniem w dziedzinie zarządzania nieruchomościami i zgodnie z dokumentami jakie miał do dyspozycji.

W załączeniu:

- pismo pozwanego z dnia 13.11.2024r. wręczone podczas wizji lokalnej biegłemu.



Pan Jacek Janas
zarządca nieruchomości

SRANOUNY PANIĘD

Gdy ludzie mieszkają lub mają stanowiska postojowe w budynkach wzniesionych na gruncie dzierżawionym np. od miasta stołecznego Warszawa powszechnie stosuje się, ale mylnie określenie tej sytuacji jako *nieuregulowanego stanu prawnego*.

Definicja nieuregulowanego stanu prawnego znajduje się w art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe*.

W omawianej sytuacji stan prawny jest klarowny. Właścicielem budynków oraz znajdujących się w nim wszystkich lokali i stanowisk postojowych jest miasto stołeczne Warszawa. Wynika to z wprost z art. 48 kodeksu cywilnego: *z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania*.

Niesie to zaś konsekwencje na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów: *do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste*.

Art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakazuje samorządowi zawarcie umowy o zarządzanie nieruchomością: *zakres zarządzania nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością, zawarta z jej właścicielem... Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności*.

Ponadto na podstawie art. 186 ust. 3 u.g.n.: *zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością i jego stanem technicznym oraz powierzchnią użytkową lokalu i jego standardem*. Zaś na podstawie art. 186a u.g.n.: *zarządca nieruchomości przekazuje organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości dane dotyczące czynszów najmu lokali mieszkalnych, w powiązaniu z lokalizacją, wiekiem budynku*. **Samorząd nie zawarł wymaganych przez prawo umów.**

Również na podstawie prawa spółdzielczego zarządzanie takimi budynkami nie ma podstaw. Art. 1 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, iż spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

Art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyklucza obciążanie członków innymi daninami niż czynsz: *spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych*. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni.

Niestety właściciel budynków Lanciego 7, 7A i 7B, czyli miasto stołeczne Warszawa nie dba o swoje mienie i nie wykonuje swoich ustawowych obowiązków. Dobrze, że chociaż Rada Warszawy rok temu podjęła uchwałę XCI/3330/2023 zmierzającą do sprzedaży gruntu i budynków *SM Migdałowa*. Niestety, w ciągu roku sprawa nie posunęła się ani o milimetr.

Wszyscy, którzy w latach 1996-2000 powierzyli swoje pieniądze spółdzielni mieszkaniowej *Przy Metrze* zostali przez nią oszukani. Dotyczy to również wydzielonych członków *SM Migdałowa*. Wprawdzie niezgodnie z prawem, ale jednak zarząd spółdzielni Migdałowa sprawuje nadzór nad budynkami. Nie może jednak pobierać od nikogo opłat na podstawie uchwał organów statutowych spółdzielni. Konieczne jest wyliczenie rzeczywistych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości. Mam na myśli podatki, energię elektryczną, konserwację i sprzątanie.

Bardzo proszę, aby Pańska opinia uwzględniała jedynie konieczne wydatki. Sąsiedzi sygnalizowali mi kilka niepokojących faktów, których sam nie mogę zweryfikować:

- Jednoosobowy zarząd spółdzielni działa nielegalnie, gdyż prezes Marzena Sosnowska nie została ani na swoje stanowisko powołana, ani nie została z nią zawarta umowa o pracę.
- Stawki opłat za poszczególne stanowiska postojowe nie są jednakowe i nie wiadomo według jakich kryteriów są określane.
- Nie wiadomo jak są rozliczane stanowisk postojowe będące w *gestii zarządu*.
- Nie wiadomo czy i jak są księgowane opłaty za wynajmowane osobom trzecim stanowiska postojowe.
- Ignorowane są wskazania liczników energii elektrycznej garaży. Na stanowiska postojowe przypada nie wiadomo jaka część ogólnego zużycia prądu.
- Ze swojej strony mogę dodać, iż skutki sprzątania garaży widoczne są z rzadka.

Niezależnie od braku umocowania prawnego do funkcjonowania spółdzielni zarządzającej *majątkiem własnym* dołączam wynik lustracji Krajowej Rady Spółdzielczej z 10 stycznia 2024. Ten dokument otrzymałem od sąsiadów. Pani Marzena Sosnowska bowiem nie przyznała mi prawa dostępu do zasobów internetowych spółdzielni.

Od roku 2016 pomimo wielokrotnych monitów nie uzyskałem kalkulacji opłat za miejsce postojowe. Deklarowałem zarządowi pomoc. Przesyłałem arkusze kalkulacyjne w które trzeba było jedynie wpisać rzeczywiste dane. Wkrótce potem kontakt ze spółdzielnią urwał się i moje pisma i maile były ignorowane.

z poważaniem



Zbigniew Sarata



KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA
NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.com.pl, http://www.krs.com.pl
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00, tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, dnia 01.2024 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„MIGDAŁOWA”
UL. F. M. Lanciego 7 lok. U1
02-792 Warszawa**

LD-52/ 5 /24/MK

Na podstawie art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (zwanej dalej również „ups”) oraz w wyniku umowy nr 76/37/2023 zawartej w dniu 18.08.2023 r. pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą, a **Spółdzielnią Mieszkaniową „MIGDAŁOWA” z siedzibą w Warszawie** (zwaną dalej Spółdzielnią) - przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od poprzedniej lustracji tj. od dnia 01.07.2019 r. do dnia 31.12.2022 r.

Ustalenia z lustracji zawarte zostały w protokole lustracji, który łącznie z poniższymi wnioskami polustracyjnymi stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Prezesa Zarządu Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnieniach składanych przez Prezesa Zarządu i Główną Księgową Spółdzielni.

Z poprzedniej lustracji zostało sformułowanych siedem wniosków polustracyjnych, z których dwa nie zostały zrealizowane. Niezrealizowane wnioski zostały uwzględnione w punkcie pierwszym bieżących wniosków polustracyjnych.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia opłacała składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Na podstawie ustaleń lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza przedkłada do realizacji następujące wnioski polustracyjne:


- 1) Zrealizować wnioski polustracyjne z poprzedniej lustracji:

- rozważyć uchwalenie zasad wyboru wykonawców oraz zlecenia robót remontowych i usług w Spółdzielni zgodnie z § 76 Statutu Spółdzielni,
- odzyskać od Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie cały majątek określony w wyrokach Sądu oraz pełną dokumentację powykonawczą budynków i instalacji.

- 2) Uaktualnić Regulamin zasad rozliczania kosztów eksploatacji i ustalania opłat za lokale mieszkalne. i gromadzenie.
- 3) Rozważyć opracowanie i zatwierdzenie:
 - Regulaminu Rady Nadzorczej, \int KONTROLA SPRAWOZDANIE SPRAWOZD. FINANSOWE
 - Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym,
 - Regulaminu organizowania przetargów i konkursów na roboty remontowe,
 - Regulaminu najmu lokali użytkowych, \int + wynajmować m. posesji -
 - Regulaminu organizacyjnego. \int + mieszkanie w GOSK ZARZĄDZ.
- 4) Podejmować uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej i sprawozdania finansowego (str. 13 i 40 Protokołu).
- 5) Przeprowadzać inwentaryzację majątku Spółdzielni zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości.
- 6) Zaktualizować politykę (zasady) rachunkowości i dostosować do przepisów ustawy o rachunkowości oraz standardów rachunkowości przewidzianych dla spółdzielni mieszkaniowych.
- 7) Przestrzegać przepisy prawa dotyczące ochrony danych osobowych (str. 41 Protokołu).
- 8) Przestrzegać art. 52 § 1 ups tj. z członkami zarządu zatrudnianymi w spółdzielni rada spółdzielni nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie umowy o pracę albo powołania (art. 68 Kodeksu pracy).

Przedstawiając powyższe Krajowa Rada Spółdzielcza informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ups wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, które w trybie art. 38 § 1 pkt. 3 ups, winno podjąć w tym zakresie stosowną uchwałę.

Zgodnie z art. 93 § 1b ups, Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.


PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
dr inż. Mieczysław Grodzki