

## Zbigniew Sarata

---

**Od:** Zbigniew Sarata [zbigniew@sarata.pl]  
**Wysłano:** poniedziałek, 5 grudnia 2016 10:12  
**Do:** 'sosnowskam'; 'B.Stelmach'; 'krydab906@onet.pl'; 'irenowie@vp.pl'  
**Temat:** RE: RE: RE: RE: FWD: brak reakcji

Witam

Jeżeli nie wszystkie koszty i przychody były ewidencjonowane, to po to jest zarząd spółdzielni, żeby doprowadził ewidencje księgową do porządku. Nie będę się wtrącał.

Mnie interesują związane z garażami:

1. miesięczne koszty oświetlenia,
2. miesięczne koszty sprzątnia,
3. miesięczne koszty konserwacji bram,  
oraz
4. miesięczne koszty zarządzania osiedlem

Czy zarząd zna te koszty? Jeżeli nie - chętnie pomogę odczytać stan liczników elektryczności, skontaktuję się z osobą sprzątającą, konserwującą, zarządzającą i zapytam ile biorą kasy. Proszę o namiary. Póki nie znamy tych kwot Pani twierdzenie o zaniżonym wyniku moich obliczeń nie wydaje się przekonujące.

Pozdrawiam  
Zbigniew Sarata

---

**From:** sosnowskam [mailto:sosnowskam@poczta.onet.pl]  
**Sent:** Friday, December 2, 2016 9:03 PM  
**To:** 'B.Stelmach'; krydab906@onet.pl; irenowie@vp.pl; Zbigniew Sarata  
**Subject:** Re: RE: RE: RE: FWD: brak reakcji

Witam

dziękuję za zaangażowanie - sam arkusz kalkulacyjny to dopiero początek i ja też potrafię zrobić - niemniej jednak doceniam Pana starania

problem w tym, że nie wszystkie dane są znane

dotyczy to zwłaszcza okresu radosnej twórczości byłego prezesa i jego księgowej w rezultacie czego nie wszystkie koszty i przychody były ewidencjonowane w systemie księgowym

wyprowadzenie zaległych 6 miesięcy trochę musi potrwać

trzeba m.in. rozliczyć i przejrzeć faktury przesyłane przez SMPM, a które były niezapłacone i stwierdzić, które były zasadne a które nie

doceniam Pana wysiłek, ale wynik wychodzi zaniżony no ale kierunek dobry

w połowie miesiąca wszyscy spółdzielcy dostaną rozliczenia czynszowe, będzie zrobiony plan 2017 r. z przewidywanym wykonaniem 2016 i obliczone stawki czynszowe

zapewniam, że nie ma zastoju a wręcz jest wzmoczone czyszczenie w wielu miejscach stajni Augiasza

pozdrawiam

Marzena Sosnowska

W dniu 2016-12-02 20:01:39 użytkownik Zbigniew Sarata <[zbigniew@sarata.pl](mailto:zbigniew@sarata.pl)> napisał:

Witam wszystkich

Jestem w stanie zrozumieć, że zawiłości księgowania nie dla wszystkich są jasne. Również księgowi mogą mieć trudności z połapaniem się, co zapisał kolega/koleżanka. Jako jeden z "nas" mogę zaproponować sposób wyliczania należności za miejsce postojowe w poszczególnych budynkach według pewnych założeń:

Czynsz dzierżawny za grunt jest płacony w takiej samej wysokości, jak w roku 1997.

Udział pokrywania kosztów przez SM Migdałowa za współużytkowanie części gruntu jest zgodny z wyrokiem.

Garaże obciążane są kosztem dzierżawy gruntu i podatku gruntowego proporcjonalnie do ich powierzchni w stosunku do powierzchni całkowitej trzech budynków.

Podatek od nieruchomości obciąża powierzchnie poszczególnych garaży.

Koszt sprzątnięcia rozkłada się proporcjonalnie do powierzchni garaży.

Koszt oświetlenia rozkłada się proporcjonalnie do powierzchni garaży.

Koszt konserwacji bram rozkłada się proporcjonalnie do ilości stanowisk.

Koszt administrowania garażami stanowi połowę iloczynu kosztu administrowania osiedlem i stosunku powierzchni garaży do powierzchni całkowitej trzech budynków. Połowa iloczynu wynika z małego nakładu pracy związanego z administrowaniem garażami (jak sądzę).

Podawane są koszty netto (bez VAT).

W załączeniu znajdziecie szablon wyliczeń należności za garaże. Oprócz czynszu dzierżawnego i podatków pozostałe dane wpisałem przykładowo. Nie mam pojęcia ile kosztuje oświetlenie, sprzątnięcie, konserwacja bram i administrowanie osiedlem. Zarząd zaś te dane MUSI znać. Jeżeli wstawi właściwe kwoty należności zostaną automatycznie przeliczone.

Zaprojektowanie arkusza zajęło mi 3 godziny. Jego ewentualna modyfikacja nie powinna zająć więcej. Nie zastrzegam żadnych praw autorskich. Ucieszy mnie natomiast, jeżeli arkusz przyczyni się, choć w małym stopniu do przewyciężenia zastoju.

Pozdrawiam

Zbigniew Sarata

---

**From:** sosnowskam [<mailto:sosnowskam@poczta.onet.pl>]  
**Sent:** Wednesday, November 30, 2016 8:43 PM  
**To:** 'B.Stelmach'; [krydab906@onet.pl](mailto:krydab906@onet.pl); [irenawie@vp.pl](mailto:irenawie@vp.pl); Zbigniew Sarata  
**Subject:** Re: RE: RE: FWD: brak reakcji

Szanowny Panie

nie "jesteście" tylko "jesteśmy" bo Pan jest naszym spółdzielcą

działamy nie prawie rok ale 7 miesięcy więc bliżej nam do pół roku

oczywiście, że obliczymy też za 2016 r. ale pewne koszty są okresowe i proszę mi wierzyć, że nie wszystkie znamy dzięki radosnej działalności i jego księgowej

dzięki wymianie prezesa jest nie tylko taniej ale w sprawach księgowych zostawił nam bagno, praktyczny brak księgowości, błędnie naliczane opłaty, totalny chaos w podatkach - długo by pisać...

no ale wyprowadzimy to na prostą

a mój punkt widzenia był zawsze taki sam - reguluję moje zobowiązania

pozdrawiam

Marzena Sosnowska

W dniu 2016-11-30 19:28:02 użytkownik Zbigniew Sarata <[zbigniew@sarata.pl](mailto:zbigniew@sarata.pl)> napisał:

Szanowna Pani Prezes

Obawiam się, że Pani punkt widzenia uzależnił się od punktu siedzenia. Z jednej strony przyznaje Pani, że stawka została określona przez SM *Przy Metrze* "według im tylko znanej kalkulacji". Jesteście samodzielną spółdzielnią już prawie rok, ale obliczanie rzeczywiście ponoszonych kosztów jest odkładane na dalszą przyszłość. Poza tym obliczenia mają dotyczyć roku 2017, a chcecie pieniędzy za rok 2016.

Proszę mi nie insynuować, że mogę "korzystać z miejsca postojowego i za niego nie płacić". Nie macie Państwo żadnej podstawy prawnej, żeby domagać się ode mnie stawki uchwalonej przez RN SMPM. 70% tak zwanej "eksploatacji podstawowej" stanowiła pozycja "narzut ogólny kosztów biura zarządu" ([http://wlasnosc.waw.pl/files/IIC\\_111\\_14-opinia%20Nader%20-%20fragment.pdf](http://wlasnosc.waw.pl/files/IIC_111_14-opinia%20Nader%20-%20fragment.pdf)). Wymieniliście prezesa pod hasłem szukania oszczędności i nic z tego nie wynika.

Powtarzam po raz kolejny - **czuję się zobowiązany do pokrywania rzeczywiście ponoszonych wydatków**. Czy tak trudno policzyć ile kosztuje podatek od nieruchomości, udział w podatku gruntowym, udział w czynszu dzierżawnym gruntu, oświetlenie, wymiana zużytych świetlówek, sprzątnięcie i konserwacja bramy w garażu budynku Lanciego 7b?

Ja mogę obliczyć tylko miesięczną należność za podatek od nieruchomości. Według uchwały XXI/510/2015 Rady Warszawy podatek od budynków mieszkalnych i ich części wynosi rocznie 0,74 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Garaż ma powierzchnię 622,04 m<sup>2</sup>, co wynika z decyzji 245/D/00/MU/2000 burmistrza gminy Warszawa Ursynów z 31 marca 2000. W garażu są 22 miejsca postojowe. Rok ma 12 miesięcy. Czyli miesięcznie wypada na jedno stanowisko 1,74 zł. Nie mam natomiast żadnych danych, żeby policzyć pozostałe składniki utrzymania garażu podziemnego.

Pozdrawiam

Zbigniew Sarata

---

**From:** sosnowskam [<mailto:sosnowskam@poczta.onet.pl>]  
**Sent:** Wednesday, November 30, 2016 4:38 PM  
**To:** 'B.Stelmach'; [krydab906@onet.pl](mailto:krydab906@onet.pl); [irenawie@vp.pl](mailto:irenawie@vp.pl); Zbigniew Sarata  
**Subject:** Re: RE: FWD: brak reakcji

Jak zatem widać Pan może korzystać z miejsca postojowego i za niego nie płacić

zgodnie z Pana tokiem rozumowania rozumiem, że wpłaca Pan czynsz za garaż do mst Warszawy - proszę zatem o skan dowodów wpłaty

Marzena Sosnowska

W dniu 2016-11-30 16:27:06 użytkownik Zbigniew Sarata <[zbigniew@sarata.pl](mailto:zbigniew@sarata.pl)> napisał:

Dziękuję za szybką reakcję.

Donica kiedyś już tam stała. Niestety, jest łatwa do przesunięcia i jak widać była także łatwa do usunięcia. Prosiłbym o słupki. Ponieważ leży to w moim interesie - jestem gotów w jakimś stopniu sfinansować ich zamontowanie. Państwa powinnością zaś jest natomiast zapewnienie pieszym możliwości korzystania z całego chodnika.

Prosiłem o sporządzenie kalkulacji, bo czuję się zobowiązany do pokrywania rzeczywiście ponoszonych przez nową spółdzielnię kosztów eksploatacji miejsca postojowego. Po wydzieleniu SM *Migdałowa* z SM *Przy Metrze* nie zmieniła się jednak sytuacja prawna nieruchomości. SM *Migdałowa* nie stała się właścicielem budynku Lanciego 7b. Jest nim w dalszym ciągu miasto stołeczne Warszawa. W dalszym ciągu nie macie podstawy prawnej do administrowania budynkiem i tworzenia funduszu remontowego. Po

otrzymaniu zestawienia rzeczywiście ponoszonych kosztów wpłacę zaległości wraz z odsetkami.

Pani Beata Fita zwróciła mi uwagę na błąd. Oczywiście miejsce postojowe jest w budynku Lanciego 7B.

Pozdrawiam

Zbigniew Sarata

---

**From:** sosnowskam [<mailto:sosnowskam@poczta.onet.pl>]  
**Sent:** Wednesday, November 30, 2016 2:40 PM  
**To:** [zbigniew@sarata.pl](mailto:zbigniew@sarata.pl); B.Stelmach; [krydab906@onet.pl](mailto:krydab906@onet.pl); [irenawie@vp.pl](mailto:irenawie@vp.pl)  
**Subject:** FWD: FWD: brak reakcji

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na Pana maile wyjaśniam co następuje

1/ opłaty za miejsca postojowe przyjęliśmy takie jak były w SM "Przy Metrze" i według im tylko znanej kalkulacji, przy sporządzaniu planu na 2017 r. sporządzone zostaną też kalkulacje na miejsca garażowe i w zależności od ich wyniku opłata zostanie skorygowana o czym powiadomieni zostaną wszyscy spółdzielcy w grudniu br.

2/ kwestia parkowania - myślę, że można jakąś donicę przestawić tak aby "blokowała" postój - myślę, że dobrym działaniem na początek byłoby włożenie

przez Pana informacji za szyby osób parkujących.

Uprzejmie informuję też, że od momentu wydzielenia SM Migdałowej nie odnotowaliśmy Pańskiej wpłaty za miejsce garażowe - mam nadzieję, że ureguluje Pan swoje zaległości wobec nas bez zbędnej zwłoki.

z poważaniem

Marzena Sosnowska

W dniu 2016-11-30 13:45:19 użytkownik Fita <[beawit2@op.pl](mailto:beawit2@op.pl)> napisał:

W dniu 2016-11-30 12:28:16 użytkownik Zbigniew Sarata  
<[zbigniew@sarata.pl](mailto:zbigniew@sarata.pl)> napisał:

Witam

Od czasu zarejestrowanie SM Migdałowa wysłałem na różne adresy Spółdzielni kilka maili. Nie trafiły do mnie natomiast jakiegokolwiek echa choćby potwierdzające otrzymanie wiadomości. Ponieważ na początku był powołany inny zarząd - pozwałam sobie przesłać je ponownie wraz z załącznikami.

Pozdrawiam

Zbigniew Sarata

[zbigniew@sarata.pl](mailto:zbigniew@sarata.pl)

501 247 295

--

Beata Stelmach-Fita

--

Marzena Sosnowska

--

Marzena Sosnowska

--

Marzena Sosnowska

--

Marzena Sosnowska