

Zbigniew Sarata
02-792 Warszawa
ul. Lanciego F. M. 9B
tel. 0-501 247 295
zbigniew@sarata.pl

Warszawa 30 marca 2021

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej **Przy Metrze**
02-797 Warszawa, Al. KEN 36 lok U-128

Tydzień temu (23 marca) zostawiłem w skrzynce podawczej pismo wraz z załącznikami adresowane do Rady Nadzorczej SM Przy Metrze. Prosiłem o mailowe potwierdzenie otrzymania korespondencji. Ponieważ żaden mail ze spółdzielni do mnie nie doszedł chciałem porozmawiać telefonicznie z którymś z członków RN. Niestety na stronie internetowej SM widnieje tylko harmonogram dyżurów na kwiecień. Przesyłam zatem ponownie swoje pismo tym razem w formie elektronicznej zawierające linki załączników. Moje pismo w znacznej mierze dotyczyło wydatków spółdzielni na kancelarie prawnicze.

W uzupełnieniu dołączam wyroki SO i SA dotyczące Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej Praga, która wносиła o zastępcze oświadczenie woli w sprawie ustanowienia użytkownika wieczystego. Proszę zapoznać się z uzasadnieniami wyroków. Obydwa stwierdzały [przedawnienie roszczeń](#). Uzasadnienie przegranego przed SO procesu SM Przy Metrze dotyczącego działki 4/42 z obrębu 1-11-05 jest tożsame – [przedawnienie roszczeń](#). Z tego co wiem spółdzielnia złożyła apelację. Wydała kolejne pieniądze na wpis sądowy i wynagrodzenie kancelarii. Czy kancelaria nie знаła poprzednich orzeczeń?

Z innej beczki... Jeszcze 11 marca mój pełnomocnik żądając zwrotu kosztów był zapewniany przez adwokat Monikę Iwaniak-Jeziorowską po ogłoszeniu wyroku o uzupełnienie wkładu budowlanego: [mam świadomość kosztów zasądzonych na rzecz Pana Klienta, jednak proponuję, celem uniknięcia jakichkolwiek pomyłek, aby orzeczenie pojawiło się przynajmniej na portalu](#). Orzeczenie się pojawiło, ale kancelaria prowadząca sprawę SM Przy Metrze wystąpiła o pisemne uzasadnienie prawomocnego wyroku I ACa 620/19. Kancelaria zamierza bowiem w imieniu spółdzielni zweryfikować zasądzony na moją rzecz zwrot kosztów zastępstwa procesowego i mogę się założyć, że zarekomenduje złożenie kolejnej skargi kasacyjnej, oczywiście za pieniądze członków spółdzielni. Nie mogę zaręczyć, iż *robiony w balona* mój pełnomocnik nie straci cierpliwości i po prostu nie zwróci się do komornika o egzekucję prawomocnie zasądzonej należności.

Jeżeli członkowie RN SM Przy Metrze jeszcze tego nie wiedzą wyjaśnię dlaczego do procesu doszło. Podpisując w 1997 roku umowę o wybudowanie domu miałem gwarancję kosztu metra kwadratowego i zasady waloryzacji. Według umowy koszt po waloryzacji powinien zamknąć się kwotą **300 tys.** zł. Szantażem zostałem zmuszony do zapłaty ponad **400 tys.** zł. W roku 2000 zostało oddane do użytku osiedle Migdałowa I składające się z 4 bloków oraz 16 domów w zabudowie szeregowej. Budowa osiedla kosztowała znacznie więcej niż zakładano, co było dla mnie całkowitym zaskoczeniem. Jednak nawet w takim przypadku powinienem zapłacić około **376 tys.** zł. Można to obliczyć na podstawie kosztu budowy całego osiedla, powierzchni wszystkich budynków osiedla i powierzchni domu:

$$51\ 453\ 440,27\ \text{zł} / 26\ 647\ \text{m}^2 * 195\ \text{m}^2 = 376\ 530,97\ \text{zł}$$

Przez 20 lat nie wiedziałem dlaczego do wpłaconych **400 tys.** miałbym dopłacić następne **90 tys.** wynikające z rozliczenia sporządzonego przez RN SM Przy Metrze w 2001 roku i dlaczego powstało tak kuriozalne rozliczenie. Teraz wiem.

W styczniu tego roku skontaktowała się ze mną pani Barbara Godlewska mieszkająca przy ulicy Lanciego 11 m 63. Swego czasu była przełożoną późniejszej prezes Ewy Zacharewicz i późniejszej wiceprezes Ireny Dobrzańskiej. Ze względu na powiązania towarzyskie wiedziała, iż nabywcami mieszkań w blokach były między innymi dzieci ówczesnych członków zarządu spółdzielni. Własnie z tego powodu zarząd zaniżył koszt budowy bloków kosztem domków szeregowych. Broniąc rozliczenia zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w roku 2001 **spółdzielnia od 21 lat tuszuje nepotyzm swoich władz**. Ja dowiedziałem się o tym dopiero w tym roku. Czyżby członkowie kolejnych rad nadzorczych SM Przy Metrze w ogóle o tym nie wiedzieli?

Zarząd przez cały okres budowy osiedla Migdałowa I *kombinował jak koń pod górę* aby ulżyć swoim *pociechom*. Potem wbrew postanowieniom statutu podsunął do podpisu rozliczenie radzie nadzorczej.

1. Aneks nr 4 z 1998 roku do umowy z wykonawcą zmienił pojęcie metra kwadratowego ale tylko w domach szeregowych. Rozliczany miał być **metr powierzchni całkowitej a nie mieszkalnej**. Powierzchnia mieszkalna stanowi zaś około 60% powierzchni całkowitej. Ponadto aneks przewidywał, że **powierzchnia całkowita poddasza w budynku SI zmniejszona zostanie o 50% z uwagi na zaniechanie robót wykończeniowych**. Roboty zaniechano, ale nie zostało to uwzględnione w końcowym rozliczeniu inwestycji
2. Aneks nr 5 z 1998 roku zwiększał całkowite wynagrodzenie wykonawcy, ale najważniejszą zmianą było postanowienie, że **miejsca postojowe w blokach będą budowane w ramach opłaty za powierzchnie mieszkalne w blokach**. Ponieważ miejsca postojowe były sprzedawane po 21 400 zł – zmniejszało to dodatkowo koszt budowy mieszkań w blokach o 4 964 800 zł., chociaż nie w równym stopniu. Oczywiście najbardziej skorzystał na tym budynek Lanciego 7a – ten w którym gniazdka uwiły sobie pociechy prezesek.
3. Uchwała RN SM z 2001 roku określała zasady zgodnie z aneksami zawartymi z wykonawcą, czyli **metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej domów szeregowych był prawie dwukrotnie wyższy, niż w blokach**.

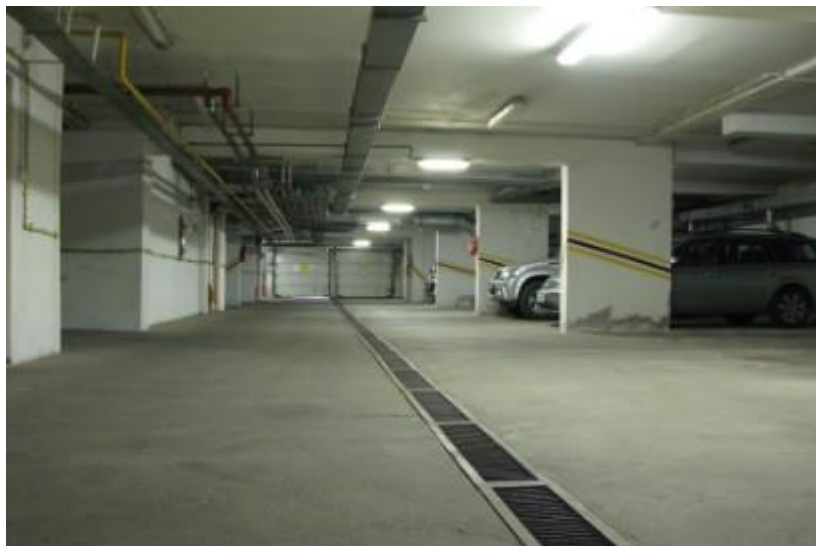
Efekty tych manipulacji umowami widać na zdjęciach wykonanych po zakończeniu budowy:



Strychy w segmentach oddane w stanie surowym rozliczone był jak za powierzchnię mieszkalną po **2 500 zł/m²**



Schody rozliczone, jak za powierzchnię mieszkalną



Stanowiska garażowe w blokach wybudowane po **MINUS 21 400 zł.**



klatka schodowa w blokach rozliczana za **ZERO zł.**

Nie liczę na Państwa refleksję. Pisze aby wykazać, że o przekrętach zostaliście poinformowani.