

Zbigniew Sarata
02-795 Warszawa
ul. Kazury 17 m 41
tel. 0-602 622 737

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

dotyczy pisma OC/3464/98

W związku z pismem z dnia 6 października 1998 podpisanym przez panią Ewę Zacharewicz oraz pana Andrzeja Matza uprzejmie informuję, iż dokonałem weryfikacji przedstawionych w piśmie wyliczeń i **oświadczam, iż nie zgadzam się z przedstawionym sposobem indeksowania kosztów budowy** oraz naliczania podatku VAT.

Zgodnie z obowiązującymi mnie i Spółdzielnię Mieszkaniową **Przy Metrze** postanowieniami umowy numer 210 z dnia 23 sierpnia 1997 zobowiązałem się do dokonywania wpłat na pokrycie kosztów budowy domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej prowadzonej przez Spółdzielnię na zasadach określonych w umowie. Z podjętych zobowiązań w pełni się wywiązuję i tego samego oczekuję od Spółdzielni.

W § 10 p.3 zarówno spółdzielnia, jak i ja zgodziliśmy się, iż koszt budowy podlega waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen robót budowlano-montażowych publikowanym przez GUS. W umowie nie stwierdzono, iż indeksacja ma się rozpocząć wstecznie od 1 stycznia 1997 – domniemywać więc należy, że **indeksacja rozpoczyna się od dnia podpisania umowy to jest 23 sierpnia 1997**. Ponadto Spółdzielnia nie może włączać do indeksacji już wpłaconych przeze mnie kwot, ponieważ te **pieniądze są na bieżąco rozliczane z wykonawcami robót budowlanych według cen aktualnych w dniu wpłaty**, a nie według cen z momentu zakończenia inwestycji.

W § 10 p.4 umowy stwierdzono, iż dopiero ostateczny koszt budowy zostanie powiększony o **podatek VAT ustalony po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji**. Tymczasem Spółdzielnia żąda ode mnie już teraz wpłaty stawki VAT w wysokości 7% wpłacanych rat wkładu budowlanego.

W § 11 p.1 zarówno spółdzielnia, jak i ja zgodziliśmy się, iż koszt budowy może zmienić się jedynie w czterech przypadkach. Jeden z tych przypadków zaistniał w wypadku mojego segmentu. Chodzi o uzgodnioną zmianę zakresu robót. Szczegółowe propozycje aranżacji wnętrza zawarłem w piśmie do Spółdzielni z dnia 31 marca 1998. **W większości przypadków zmiany prowadziły do obniżenia kosztów budowy** poprzez zaniechanie montażu np. drzwi z ościeżnicami, parapetów, części posadzek i tynków. Ponadto na skutek rezygnacji z wnęki od strony ogródka na parterze i piętrze zbędne stają się dwa okna i fragmenty ścian. Wystąpiły też okoliczności uzasadniające wzrost kosztów budowy, jak na przykład budowa dodatkowego komina, czy rozbudowanie ścianek działowych. Oczekuję zatem od Spółdzielni zbilansowania tych modyfikacji.

S.M. "PRZY METRZE"
WPLYNĘŁO
Dnia 5.11 1998 r.
L. dz. zał.

Poniżej przedstawiam prawidłowo obliczoną indeksację kosztów budowy. Wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej zaczerpnąłem z biuletynu Statystycznego Nr 9 z października 1998. Kwotę do zapłaty obliczałem mnożąc wskaźnik za dany miesiąc z obliczoną kwotą z miesiąca poprzedniego.

Planowane koszty budowy domu					
Powierzchnia domu bez poddasza		140,52			
Powierzchnia poddasza		48,23			
Koszt 1 m ² domu bez poddasza		1 500,00 zł			
Koszt 1 m ² poddasza		750,00 zł			
Całkowity koszt budowy		246 952,50 zł			
rok	miesiąc	wskaźnik GUS	wpłata	suma wpłat	do zapłaty
1997	VIII		78 450,00 zł	78 450,00 zł	168 502,50 zł
	IX	101,10%		78 450,00 zł	170 356,03 zł
	X	101,20%		78 450,00 zł	172 400,30 zł
	XI	100,90%		78 450,00 zł	173 951,90 zł
	XII	101,00%		78 450,00 zł	175 691,42 zł
1998	I	102,30%		78 450,00 zł	179 732,32 zł
	II	101,30%		78 450,00 zł	182 068,84 zł
	III	101,10%	28 235,00 zł	106 685,00 zł	155 836,60 zł
	IV	100,90%		106 685,00 zł	157 239,13 zł
	V	100,80%		106 685,00 zł	158 497,04 zł
	VI	100,60%		106 685,00 zł	159 448,03 zł
	VII	100,50%		106 685,00 zł	160 245,27 zł
	VIII	100,60%	49 646,00 zł	156 331,00 zł	111 560,74 zł
	IX	100,70%		156 331,00 zł	112 341,07 zł
	X	100,80%		156 331,00 zł	113 238,76 zł
	XI	100,50%	69 545,00 zł	225 876,00 zł	44 260,26 zł
	XI		33 733,00 zł	259 609,00 zł	10 527,26 zł
	XII	100,60%		259 609,00 zł	10 590,41 zł
1999	I	101,89%		259 609,00 zł	10 791,07 zł
	II	100,90%	10 888,04 zł	270 497,04 zł	0,00 zł

Podatek VAT (zakładając 7%) 18 934,79 zł
Suma wpłat na pokrycie kosztów budowy (z VATem) **289 431,83 zł**

Cyframi pochyłymi zaznaczyłem przewidywaną indeksację od września 1998 do lutego 1999. Podobnie pochyłymi cyframi zaznaczyłem planowane wpłaty w listopadzie 1998 i lutym 1999. Obliczenia są jedynie prowizoryczne, nie uwzględniają bowiem obniżenia kosztów budowy ze względu na liczne zaniechania w robotach wykończeniowych.

W piśmie z dnia 6 października 1998 znalazła się kwota 337 328 zł określająca przewidywany całkowity koszt budowy waloryzowany do dnia 31 lipca 1998. Waloryzując tę kwotę na koniec lutego 1999 otrzymamy w przybliżeniu sumę 358 000 zł. Rozbieżność pomiędzy moim wyliczeniem a wyliczeniem dokonany przez Spółdzielnię wyniesie więc prawdopodobnie 24% czyli 70 000 zł. Oczywiście nie mam zamiaru podarować Państwu tak poważnych pieniędzy.

Dokonałem już przelewu pokrywającego wyliczoną przez Spółdzielnię IV ratę wkładu budowlanego. W terminie dokonam też wpłaty V raty. Bardzo proszę jednak o ponowne przeanalizowanie zastosowanych przez Spółdzielnię rachunków.

z poważaniem



Zbigniew Sarata

Warszawa 05 listopada 1998