

Telefon 648-74-73  
Faks 648-74-30

Warszawa, 24.05.1999 r.

NR/1350/99

Pan  
mec. Tadeusz Krzemiński  
Kancelaria Adwokacka  
  
ul. Glogera 6  
02-061 WARSZAWA

dot: wystąpienia w imieniu p. Zbigniewa Saraty w sprawie sposobu waloryzacji kosztów budowy inwestycji Migdałowa I

W odpowiedzi na Pana wystąpienie z dnia 25 marca 1999 r. niniejszym Spółdzielnia uprzejmie wyjaśnia sposób waloryzacji inwestycji Migdałowa I. Zgodnie z postanowieniem § 10 pkt.3 umowy koszt budowy podlega waloryzacji. Waloryzacja jest rozwiązaniem, które służy wykonawcy inwestycji, a nie Spółdzielni i w związku z tym jest stosowane od momentu zawarcia umowy z wykonawcą, którego w tym wypadku reprezentuje inwestor zastępczy. Waloryzowana jest oczywiście cena 1 m kw. powierzchni, nawet jeśli to nie zostało dość dokładnie sprecyzowane w umowie z nabywcą.

Koszt budowy 1 m kw. lokalu mieszkalnego podlega waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen nakładów inwestycyjnych i produkcji budowlano-montażowej dla budownictwa mieszkaniowego, publikowanym w miesięczniku pt. Biuletyn Statystyczny GUS.

Waloryzacja polega na tym, że przy każdym kolejnym wyliczaniu raty dokonuje się następującej operacji: mnoży się wielkość zakupionej powierzchni przez cenę początkową i aktualny wskaźnik waloryzacji, a następnie ustala kwotę raty.

Wывód zawarty w piśmie Pana mecenasa jest - zdaniem Spółdzielni - błędny z następujących powodów:

- 1/ umowa z nabywcą nie określa wartości końcowej nabywanego mieszkania lecz jedynie cenę m kw. powierzchni z daty zawarcia umowy z inwestorem zastępczym, który prowadzi inwestycję w imieniu Spółdzielni,
- 2/ dokonywane przez nabywcę wpłaty stanowią zaliczki na poczet kosztów budowy zamówionej powierzchni mieszkalnej, których rozliczenie nastąpi po zakończeniu całego zadania inwestycyjnego.

A zatem, nawet gdyby nabywca wpłacił w dniu zawarcia umowy 100% tej zaliczki, to i tak nie oznaczałoby, że uiszczył całą należność za budowane mieszkanie, bowiem ta kwota może być ustalona dopiero po rozliczeniu całej budowy.

Natomiast waloryzacja ceny nie jest wynikiem działań Spółdzielni lecz funkcjonowania rynku budowlanego.

Z tych względów Spółdzielnia nie podziela stanowiska zawartego w przedmiotowym piśmie.

Jednocześnie uprzejmie informujemy, że za kilka miesięcy nastąpi całkowite rozliczenie inwestycji Migdałowa I i dopiero wówczas będzie można rzeczywiście określić jaki jest koszt wybudowania 1 m kw. a co za tym idzie wartość nabytego lokalu.

Z-ca Prezesa  
ds. Technicznych  
mgr inż. Andrzej Matz

Prezes Zarządu  
SM "Prze Matrze"  
mgr Ewa Zacharewicz