

BIEGŁY SĄDOWY W ZAKRESIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH I ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI
PRZY SĄDZIE OKRĘGOWYM W WARSZAWIE
mgr WIESŁAW ZWOLIŃSKI
TEL. (22) 614-94-72, TEL. KOM. 507-076-811

ADM – 5111 – 692/17

O P I N I A B I E G Ł E G O

w sprawie o sygn. akt II C 2534/20

Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

II Wydział Cywilny

ul. Płocka 9/11 B, 01-231 Warszawa

z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie

przeciwko Zbigniewowi Sarata, Zofii Maciejewskiej-Sarata

o zapłatę

sporządzona przez
biegłego sądowego
mgr Wiesława Zwolińskiego

BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Warszawie
z zakresu
zarządzania nieruchomościami i spółdzielni
mgr Wiesław Zwoliński
ul. Erazma z Zakroczymia 14 m 87
03-185 Warszawa



Warszawa, dnia 9 marca 2021 r.

Spis treści

1. Formalnoprawna podstawa opracowania	Str. 3
2. Przedmiot opinii	3
3. Podstawy faktyczne opinii	3
4. Podstawy prawne, literatura pomocnicza i inne źródła wiedzy	4
5. Stan faktyczny opinii ustalony na podstawie akt sprawy oraz udostępnionych dokumentów...	5
6. Wnioski końcowe	21

1. Formalnoprawna podstawa opracowania.

Postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny, z dnia 17 listopada 2020 r.

2. Przedmiot opinii.

Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii na okoliczność:

- a) ustalenia prawidłowości dokonanego przez powodową Spółdzielnię naliczenia opłat obciążających pozwanych (z rozbiem należności za poszczególne miesiące) – na podstawie oryginałów dokumentacji księgowej, rachunkowej i oryginałów uchwał organów Spółdzielni, które zostaną udostępnione biegłemu w siedzibie Spółdzielni na jego żądanie,
- b) ustalenia rzeczywistych kosztów ponoszonych przez powódkę w okresie od listopada 2014 r. do lipca 2015 r., związanych z utrzymaniem i eksploatacją segmentu przy ul. Lanciego 9 B w Warszawie (z rozbiem należności za poszczególne miesiące),
- c) ustalenia, czy powódka w w/w okresie stosowała zasadę wynikającą z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. przenoszenia kosztu/przychodu danego roku rozliczeniowego na rozliczenie w roku następnym.

3. Podstawy faktyczne opinii.

- Akta sprawy o sygnaturze: **II C 2534/20** Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny, - 4 tomy, zawierające kolejno ponumerowanych 787 kart.
- Dokumenty udostępnione przez powódkę na potrzeby przygotowywanej opinii.

4. Podstawy prawne, literatura pomocnicza i inne źródła wiedzy.

- 1) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze.
- 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 3) Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.
- 4) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.
- 5) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu w SM „Przy Metrze”.
- 6) Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”.
- 7) Zasady rozliczeń i naliczania kosztów zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych wyposażonych w indywidualne wodomierze – w budynkach SM „Przy Metrze”.
- 8) Opinia niezależnego biegłego rewidenta dla Zgromadzenia Przedstawicieli i Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” oraz Raport z badania sprawozdania finansowego uzupełniający opinię, za okres 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.
- 9) Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.
- 10) Opinia Niezależnego Biegłego Rewidenta dla Zgromadzenia Przedstawicieli i Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” oraz Raport z badania sprawozdania finansowego SM „Przy Metrze” za rok obrotowy 01.01.2014 – 31.12.2014.
- 11) Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.
- 12) Protokół z lustracji ustawowej SM „Przy Metrze” za okres 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r.
- 13) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
- 14) Uchwała Nr XXXVI/889/2012 Rady m. st. Warszawy z dnia 17 maja 2012 r. w sprawie zatwierdzenia taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na okres od dnia 30 czerwca 2012 r. do dnia 29 czerwca 2013 r. dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m. st. Warszawie S.A.
- 15) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

- 16) Uchwała Nr LVIII/1623/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 czerwca 2013 r. zmieniająca uchwałę w sprawie w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik o określonej pojemności.
- 17) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 grudnia 2008 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych.
- 18) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie wysokości odsetek ustawowych.
- 19) Portal internetowy: „bankier.pl”
- 20) Strona internetowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.

5. Stan faktyczny opinii ustalony na podstawie akt sprawy oraz udostępnionych dokumentów

Jak wynika z akt sprawy, w dniu 23.08.1997 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” a Panem Zbigniewem Saratą zawarta została Umowa nr 210 (karty nr 62 - 66 akt sprawy). Przedmiotowa umowa dotyczy budowy domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, o powierzchni całkowitej (wraz z poddaszem użytkowym i garażem) 188,75 m² zlokalizowanego na działce o powierzchni ok. 210 m², położonego przy ul. Lanciego.

Karty nr 7 i 8 akt sprawy stanowią dokumenty odpowiednio pn. „Przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych”, którego adresatem jest Pan Zbigniew Sarata oraz „Zobowiązanie”. Jakość złożonych do akt kopii dokumentów nie pozwala na poznanie ich pełnej treści, niemniej jednak na podstawie treści pozwu można ustalić, iż przydział na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej nastąpił z datą 20.04.2001 r. Z treści „Zobowiązania” wynika natomiast, iż podpisujący przyjął na siebie m.in. obowiązek wnoszenia opłat z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.

Spółdzielnia ponosi koszty związane z eksploatacją posiadanych zasobów, którymi obciąża użytkowników lokali. W pokrywaniu kosztów użytkownicy (członkowie spółdzielni

i osoby niebędące członkami) uczestniczą zgodnie ze stosownymi przepisami określonymi w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powyższe obowiązki określone zostały także w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, gdzie w § 8 ust. 1 stwierdzono:

„1. Członek Spółdzielni jest zobowiązany:

(...)

6) uiszczać na bieżąco, co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca opłaty na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu (...) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją, remontami i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ...”.

Powyższy obowiązek potwierdzony został także w Statucie Spółdzielni, w tekście przyjętym w roku 2015, gdzie w § 13 ust. 1 stwierdza się m.in.:

„1. Do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu obowiązani są:

- 1) członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali;
- 2) osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (...).”.

Jak wynika z treści pozwu, „Pozwany Zbigniew Sarata jest członkiem powodowej Spółdzielni wpisanym do rejestru pod numerem: 3872”.

Zasady rozliczania kosztów utrzymania zasobów określone są stosownymi regulaminami uchwalanymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Jednym z podstawowych dokumentów jest wprowadzony uchwałą nr 2/14 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 24 marca 2014 r. „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu”.

Treść w/w uchwały oraz Regulaminu powodowa Spółdzielnia udostępniła w odpowiedzi na wystąpienie opiniującego. Dokumenty te stanowią załączniki nr 1 i 2 do niniejszej opinii.

W treści § 31 w/w „Regulaminu” zapisane zostało m.in.:

„1. Koszty są ewidencjonowane i rozliczane z podziałem na poszczególne nieruchomości i mienie z wyszczególnieniem na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, pożytki z nieruchomości oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.

2. Podział na nieruchomości jest następujący:

(...)

9) nieruchomość nr 9 – część działki ewidencyjnej nr 4/1, oznaczona nr 4/42 – budynki usytuowane przy ul. Lanciego 9”.

Spółdzielnia, stosownymi powiadomieniami, informowała Pana Zbigniewa Saratę o wysokości opłat za lokal przy ul. Lanciego 9 B.

Jak wynika z treści pozwu, Powódka dochodzi od Pozwanych zapłaty zaległości za okres: listopad 2014 r. – lipiec 2015 r. włącznie.

Pierwszym dla określonego w pozwie okresu obciążeniem za lokal jest obciążenie za listopad 2014 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” informacją skierowaną do Pana Zbigniewa Saraty – Lanciego 9 / B3 poinformowała, iż Wymiar opłat za lokal od dnia 01 listopada 2014 r. wynosi:

Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	193,08	x	2,09	=	403,54
Fundusz remontowy	zł/m ²	193,08	x	1,50	=	289,62
Podgrzanie wody	zł/m ³	4,00	x	16,81	=	67,24
Zimna woda	zł/m ³	10,00	x	11,47	=	114,70
Użytkowanie gruntu	zł/m ²	193,08	x	1,00	=	193,08
Wywóz nieczystości	gosp. dom.	1,00	x	60,00	=	60,00
Podatek od nier. (lok. mieszk.)	zł/m ²	193,08	x	0,12	=	23,17
Miejsce postojowe	zł	1,00			=	105,44
Centralne ogrzewanie	zł/m ²	193,08	x	1,56	=	301,20

					Razem:	1.557,99

W oparciu o dostępną wiedzę oraz dokumenty udostępnione przez Powódkę w odpowiedzi na wystąpienie opiniującego, możliwe jest odniesienie się do poszczególnych pozycji opłat wykazanych w zestawieniu.

Jako celowe należy przede wszystkim wskazać na różnicę pomiędzy powierzchnią domu wykazaną w Umowie nr 210 z dnia 23.08.1997 r. wynoszącą 188,75 m² a powierzchnią przyjętą do naliczeń opłat.

W odpowiedzi złożonej przez Powódkę na sprzeciw Pozwanych wyjaśnione zostało m.in. (karta nr 104 akt sprawy):

„Spółdzielnia do rozliczeń kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przyjmuje powierzchnię użytkową całkowitą, zgodnie z obmiarem wykonanym przez firmę (...) w dniu 12.09.2001 r., z której wynika, że powierzchnia segmentu pozwanych wynosi 193,08 m². Zestawienie to zawiera powierzchnie wynikające z obmiarów dokonanych w świetle murów i w świetle tynków, natomiast wielkości wskazane w zezwoleniu na użytkowanie pochodzą z projektu architektoniczno-budowlanego”.

Ponieważ przydziału lokalu dokonano z datą 20.04.2001 r. należy przyjąć, że pomiar wykonany w istniejącym już obiekcie przedstawia wartość nie teoretyczną (zakładaną) – jaką zapewne podano w Umowie, lecz rzeczywistą.

Na zestawieniu powierzchni (karta nr 114 akt sprawy) dokonano odręcznej adnotacji:

„pow. 193,08 m² - przyjęto do rozliczenia inwestycji – zgodnie z postulatem Z. SARATY, jest to powierzchnia w świetle ścian wyprawionych”.

Odnosnie poszczególnych pozycji opłat stwierdzić można co następuje.

Eksploatacja podstawowa

Uchwałą nr 30/2013 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie: Planu gospodarczo-finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2013 przyjęty został Plan gospodarczo-finansowy, na podstawie którego wprowadzono zmiany opłat.

W § 2 Uchwały zapisano m.in.:

„Wprowadza się następujące zmiany opłat:

(...)

Z tytułu eksploatacji podstawowej dla lokali mieszkalnych:

(...)

i) dla nieruchomości nr 9

dla członków z 1,59 zł/m² na 2,09 zł/m²”

Uchwała powyższa stanowi załącznik nr 3 do niniejszej opinii

Wysokość opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej została utrzymana w dotychczasowej wysokości także w roku 2014. Powyższe przyjęte zostało w oparciu o dane z wykonania planu gospodarczo-finansowego za rok 2013 (Sprawozdanie z wykonania Planu gospodarczo-finansowego SM „Przy Metrze” za rok 2013 w zakresie dotyczącym nieruchomości nr 9 stanowi załącznik nr 4 do niniejszej opinii), jak też w oparciu o założenia do planu na rok 2014 (Plan gospodarczo-finansowy SM „Przy Metrze” na 2014 rok w zakresie dotyczącym nieruchomości nr 9 stanowi załącznik nr 5 do niniejszej opinii).

Ustalona stawka z tytułu eksploatacji podstawowej w wysokości 2,09 zł/m² stosowana była również w przypadku segmentu Pozwanych.

Fundusz remontowy

Uchwałą nr 121/2005 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 23 listopada 2005 r. w sprawie: zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy od 01.12.2005 r. dokonano zmiany wysokości odpisu poprzez obniżenie z dotychczas obowiązującej stawki wynoszącej 2,30 zł/m² powierzchni użytkowej do wysokości 1,50 zł/m² powierzchni użytkowej.

Uchwałą 121/2005 stanowi załącznik nr 6 do niniejszej opinii.

Ustalona stawka odpisu na fundusz remontowy w wysokości 1,50 zł/m² stosowana była również w przypadku segmentu Pozwanych.

Podgrzanie wody

Uchwałą nr 107/2014 Zarządu SM „Przy Metrze” z dnia 19 września 2014 r. dotyczącą zmiany wysokości stawek opłat zaliczkowych z tytułu dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej dla użytkowników lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz budynku położonego przy ul. Lanciego 10G, w oparciu o „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu” oraz „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”, dokonano zmiany stawek opłat zaliczkowych m.in. z tytułu dostawy ciepła dla potrzeb podgrzania wody użytkowej.

W tabeli stanowiącej Załącznik nr 2 do Uchwały Zarządu SM „Przy Metrze” nr 107/2014 przedstawione zostały stawki opłat zaliczkowych za ciepłą wodę użytkową obowiązujące od 01.10.2014 roku.

W w/w tabeli w pozycji nr 69 wskazano:

	„ stawka aktualna	stawka wyliczona na podstawie stawki aktualnej podwyższonej o 15%
69. Lanciego 9	14,62	16,81”

Ustalona stawka z tytułu podgrzania wody w wysokości 16,81 zł/m³ stosowana była również w przypadku segmentu Pozwanych.

Do naliczenia zaliczkowej opłaty przyjęto wielkość zużycia 4,00 m³. Wielkość ta podlegała rozliczeniu po ustaleniu rzeczywistego zużycia za analizowany okres.

Uchwała nr 107/2014 oraz Załącznik nr 2 do w/w Uchwały stanowią odpowiednio załączniki nr 7 i 8 do niniejszej opinii.

Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze” stanowi załącznik nr 9 do niniejszej opinii.

Zimna woda

Stawki opłat za wodę oraz odprowadzanie ścieków ustalane są w formie taryfy dla MPWiK.

Uchwałą nr XXXVI/889/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 17 maja 2012 r. w sprawie zatwierdzenia taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie S.A. na okres od dnia 30 czerwca 2012 r. do dnia 29 czerwca 2013 r. ustalona została cena, która wynosiła łącznie 11,47 zł za 1 m³ wody i ścieków. Stawka taka obowiązywała także w kolejnych latach i była aktualna dla opłaty w okresie objętym pozwem.

Ustalona stawka z tego tytułu (nazwana w przedstawionym zestawieniu „zimna woda”) w wysokości 11,47 zł/m³ stosowana była również w przypadku segmentu Pozwanych.

Do naliczenia zaliczkowej opłaty przyjęto wielkość zużycia 10,00 m³. Wielkość ta podlegała rozliczeniu po ustaleniu rzeczywistego zużycia za analizowany okres.

Użytkowanie gruntu

Uchwałą nr 20/2011 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 20 lipca 2011 r. w sprawie: Planu gospodarczo-finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2011 przyjęty został Plan gospodarczo-finansowy, na podstawie którego wprowadzono zmiany opłat.

W § 3 Uchwały zapisano m.in.:

„Wprowadza się z dniem 1 sierpnia 2011 r. zmiany opłat z następujących tytułów:

(...)

b) z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie terenu dla lokali mieszkalnych i użytkowych

(...)

- dla nieruchomości nr 9 – z 0,59 zł/m² na 1,00 zł/m²”.

Uchwała powyższa stanowi załącznik nr 10 do niniejszej opinii.

Wysokość opłaty z tytułu wieczystego użytkowania terenu (użytkowania gruntu) została utrzymana w przyjętej wysokości także w kolejnych latach – również w roku 2014.

Ustalona stawka z tytułu użytkowania terenu w wysokości 1,00 zł/m² stosowana była również w przypadku segmentu Pozwanych.

Wywóz nieczystości

Kwestia dotycząca wysokości opłat ponoszonych z tego tytułu wynika z ustaleń niezależnych od Spółdzielni.

Uchwałą nr LVIII/1623/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 czerwca 2013 r. zmieniającą uchwałę w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik o określonej pojemności, wprowadzono m.in. regulację w myśl której:

„(...) § 4.1. Dla nieruchomości, na której zamieszkują mieszkańcy, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, ustala się następujące miesięczne stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi:

1) w przypadku, gdy odpady komunalne są zbierane i odbierane selektywnie, w wysokości:

(...)

c) 60 zł od gospodarstwa domowego trzyosobowego lub większego”.

Zarówno w aktach sprawy jak i dokumentach dodatkowo udostępnionych przez Powódkę opiniujący nie natknął się na deklarację Pozwanych dotyczącą liczby osób zamieszkujących segment Pozwanych, jednak z informacji udzielonej przez Powódkę wynika, iż naliczenia dokonywano dla gospodarstwa domowego trzyosobowego.

Stawka powyższa stosowana zatem była w odniesieniu do segmentu Pozwanych.

Podatek od nieruchomości

Przywołaną już powyżej Uchwałą nr 30/2013 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie: Planu gospodarczo-finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2013 (załącznik nr 3 do niniejszej opinii) przyjęty został Plan gospodarczo-finansowy, na podstawie którego wprowadzono zmiany opłat.

W § 2 Uchwały zapisano m.in.:

„Wprowadza się następujące zmiany opłat:

(...)

3. z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali mieszkalnych:

(...)

- dla nieruchomości nr 9 – z 0,09 zł/m² na 0,12 zł/m²”.

Wysokość opłaty z tytułu podatku od nieruchomości została utrzymana w przyjętej wysokości także w roku 2014.

Ustalona stawka z tytułu podatku od nieruchomości w wysokości 0,12 zł/m² stosowana była również w przypadku segmentu Pozwanych.

Miejsce postojowe

Przywołaną już powyżej Uchwałą nr 20/2011 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 20 lipca 2011 r. w sprawie: Planu gospodarczo-finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2011 przyjęty został Plan gospodarczo-finansowy, na podstawie którego wprowadzono zmiany opłat.

W § 2 Uchwały zapisano m.in.:

„Wprowadza się z dniem 1 listopada 2011 r. zmiany opłat z następujących tytułów:

(...)

i) z tytułu używania miejsc postojowych (...)

- Migdałowa I z 69,51 zł/miejsce na 85,72 zł/miejsce”

Uchwała powyższa stanowi załącznik nr 10 do niniejszej opinii.

Przy powyższym wyjaśnić należy, iż przedstawiona powyżej w zestawieniu opłat za segment Pozwanych, w pozycji „miejsce postojowe” opłata w wysokości 105,44 zł jest opłatą brutto. Opłata netto wynosi 85,72 zł. Do wartości netto doliczona została wartość podatku VAT w wysokości 23%, tj. 19,72 zł. Powyższe wynika z faktu, iż w odróżnieniu od innych opłat mających charakter opłat eksploatacyjnych i zwolnionych z podatku opłata za miejsce postojowe ma charakter sprzedaży podlegającej opodatkowaniu.

Wysokość opłaty za miejsce postojowe została utrzymana w przyjętej wysokości także w roku 2014.

Centralne ogrzewanie

Przywołaną już powyżej Uchwałą nr 107/2014 Zarządu SM „Przy Metrze” z dnia 19 września 2014 r. dotyczącą zmiany wysokości stawek opłat zaliczkowych z tytułu dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej dla użytkowników lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz budynku położonego przy ul. Lanciego 10G, w oparciu o „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu” oraz „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”, dokonano zmiany stawek opłat zaliczkowych m.in. z tytułu dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania.

W tabeli stanowiącej Załącznik nr 1 do Uchwały Zarządu SM „Przy Metrze” nr 107/2014 przedstawione zostały stawki opłat zaliczkowych za C.O. obowiązujące od 01.10.2014 roku.

W w/w tabeli w pozycji nr 62 wskazano:

	„ stawka aktualna obowiązująca do 30.09.2014 roku	stawka wyliczona z kosztów rzeczywistych + 35% rezerwy obowiązująca od 01.10.2014 roku
62. Lanciego 9	1,12	1,56”

Ustalona stawka z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości 1,56 zł/m³ stosowana była również w przypadku segmentu Pozwanych.

Uchwała nr 107/2014 stanowi załącznik nr 7, natomiast Załącznik nr 1 do w/w Uchwały, stanowi załącznik nr 11 do niniejszej opinii.

Ustalone dla segmentu Pozwanych miesięczne obciążenie w wysokości 1.557,99 zł obowiązujące w listopadzie 2014 roku obowiązywało także w grudniu 2014 r. Wymiar opłat obowiązujący w kolejnych miesiącach okresu objętego pozwem, tzn. od listopada 2014 r. do lipca 2015 r. przedstawiony został w załącznikach nr 12 – 20 do niniejszej opinii.

Obciążenie dotyczące stycznia 2015 r. uległo zmianie w porównaniu do opłaty za poprzedni miesiąc. Nie została w nim ujęta opłata za miejsce postojowe. Pomimo, iż wśród dokumentów składających się na akta sprawy a także wśród dodatkowo udostępnionych dokumentów przez Powódkę brak jest informacji o okolicznościach zaniechania poboru tej opłaty należy uznać, iż nastąpiło to w związku zaprzestaniem korzystania przez Pozwanych z takiego miejsca.

Na skutek powyższego, opłata obciążająca Pozwanych za styczeń 2015 r. obowiązywała w wysokości 1.452,55 zł.

Kolejna zmiana w wysokości opłat obowiązujących Pozwanych nastąpiła w miesiącu lutym 2015 r. W porównaniu z opłatą za styczeń 2015 r. zmiany nastąpiły w pozycjach:

- podgrzanie wody
- zimna woda

Zmiana opłaty (zaliczkowej) tytułem podgrzania wody wynikała z faktu, iż do naliczeń, w miejsce dotychczasowej ilości podgrzanej wody wynoszącej 4,00 m³ przyjęto wielkość wynoszącą 9,00 m³. Powyższe niewątpliwie związane było z wynikiem rozliczenia kosztów.

Załącznik nr 21 do niniejszej opinii stanowi „Rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej”. Adresatem rozliczenia jest p. Sarata Zbigniew, Lanciego 9 lok. B3. Z treści przedstawionego dokumentu wynika, iż roczne zużycie ciepłej wody użytkowej w lokalu (segmentie) Pozwanych wyniosło w 2014 roku: 109,00 m³. Oznacza to, iż średnie miesięczne zużycie wynosiło ok. 9,08 m³. Na tej podstawie ustalono nową wysokość zaliczki na poziomie przewidywanego zużycia ciepłej wody wynoszącego 9,00 m³. Stawka podgrzewu nie uległa zmianie i nadal wynosiła: 16,81 zł/m³. Łącznie opłata (zaliczkowa) z tego tytułu wynosiła: $9,00 \text{ m}^3 \times 16,81 \text{ zł/m}^3 = 151,29 \text{ zł}$.

Zmiana opłaty (zaliczkowej) tytułem zimnej wody wynikała podobnie jak wyżej, z rozliczenia kosztów.

Załącznik nr 22 do niniejszej opinii stanowi „Rozliczenie kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej”. Adresatem dokumentu jest p. Sarata Zbigniew, Lanciego 9 m. B3. Z treści przedstawionego „Wyliczenia za okres od 30/09/2014 do 31/12/2014” wynika, iż w okresie tym zużyto 41,00 m³ zimnej wody. Ponieważ rozliczenie obejmuje okres kwartału, średnie miesięczne zużycie w tym czasie wyniosło: 13,66 m³. Na tej podstawie ustalono nową wysokość zaliczki na poziomie przewidywanego zużycia zimnej wody wynoszącego 14,00 m³. Cena zimnej wody nie uległa zmianie i nadal wynosiła: 11,47 zł/m³.

Łączna opłata (zaliczkowa) z tego tytułu wynosiła:

$$14,00 \text{ m}^3 \times 11,47 \text{ zł/m}^3 = 160,58 \text{ zł.}$$

Rozliczenie zimnej i ciepłej (podgrzanej) wody nastąpiło w oparciu o „Zasady rozliczeń i naliczania kosztów zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych wyposażonych w indywidualne wodomierze – w budynkach SM „Przy Metrze”, które stanowią załącznik nr 23 do niniejszej opinii.

Na skutek powyższych zmian, opłata obciążająca Pozwanych za luty 2015 r. obowiązywała w wysokości 1.582,48 zł.

Opłata w powyższej wysokości w kolejnych miesiącach nie uległa zmianie i w takiej samej wysokości obowiązywała również w marcu, kwietniu, maju i czerwcu 2015 r.

Kolejna (i ostatnia dla analizowanego okresu) zmiana opłat wprowadzona została w lipcu 2015 r.

Jak wynika z udostępnionych dokumentów, w maju 2015 r. przedstawiony został Zarządowi SM „Przy Metrze” wniosek „w sprawie przyjęcia wysokości rezerwy do zaliczek na koszt podgrzania 1 m³ wody”. Dokument ten stanowi załącznik nr 24 do niniejszej opinii. Wśród argumentów uzasadniających wystąpienie przywołano m.in. zapis § 4 pkt 5 „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”. Zapis ten stanowi, iż:

„Zaliczkowy koszt podgrzania 1 m³ wody ustala się w takiej samej wysokości dla wszystkich lokali w danym budynku na podstawie kosztu podgrzania 1 m³ wody

w poprzednim roku, z uwzględnieniem planowanych przez dostawcę zmian kosztów energii cieplnej i rezerwy w zakresie od 5% do 15%.

Jako argument wskazano także, iż rozliczenie ogrzewania za rok 2014 zamknęło się niedoborem przychodów nad kosztami w wysokości ponad osiemset tysięcy.

Na skutek powyższego Zarząd SM „Przy Metrze” zaakceptował przyjęcie rezerwy na poziomie minimalnym, tj. 5%.

Ustalone, nowe stawki opłat obowiązujące od 01.07.2015 r. przedstawione zostały w zestawieniu pn. „Ciepła woda (lokale mieszkalne i użytkowe)”. Zestawienie stanowi załącznik nr 25 do niniejszej opinii. W pozycji oznaczonej 1063 zaprezentowane zostały dane dotyczące Lanciego 9.

Nowa stawka z tytułu podgrzewu wody od dnia 01.07.2015 r. dla Lanciego 9 ustalona została w wysokości: 22,06 zł/m³.

Łączna opłata (zaliczkowa) z tego tytułu wynosiła:

$$9,00 \text{ m}^3 \times 22,06 \text{ zł/m}^3 = 198,54 \text{ zł.}$$

Kolejna zmiana opłat obowiązująca od 01.07.2015 r. dotyczyła opłaty za centralne ogrzewanie.

Na podstawie rozliczenia indywidualnego dla lokalu Lanciego 9/B3 za okres 01.01.2014 – 31.12.2014 (załącznik nr 26 do niniejszej opinii) dotyczącego centralnego ogrzewania, ustalona została przez firmę dokonującą rozliczenia „Przedpłata na przyszły okres rozliczeniowy” w wysokości 181,10 zł miesięcznie.

Zgodnie z informacją uzyskaną od powodowej Spółdzielni, rozliczenie dostarczane było do dnia 31.05.2015 r. A więc z uwzględnieniem terminu dotyczącego informowania o zmianie stawek niezależnych od SM „Przy Metrze”, nowe stawki wprowadzone zostały od dnia 01.07.2015 r.

Zgodnie z postanowieniem zawartym w § 4 pkt. 6 „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze”, pn. „Zaliczki na poczet kosztów c.o. i c.w.”, jednostką miary stosowaną na potrzeby ustalenia zaliczkowego kosztu ogrzewania jest 1 m² powierzchni lokalu.

W związku z powyższym przedstawiona powyżej wartość miesięcznej przedpłaty w wysokości 181,10 zł odniesiona została do powierzchni lokalu Pozwanych, która wynosi 193,08 m². Na tej podstawie ustalona została miesięczna opłata w wysokości:

$$193,08 \text{ m}^2 \times 0,94 \text{ zł/m}^2 = 181,50 \text{ zł}$$

Ostatnią zmianą jaka została wprowadzona od 01.07.2015 r. jest wprowadzenie opłaty tytułem dzierżawy ciepłomierza.

Uchwałą nr 12/2015 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 23 lutego 2015 r. w sprawie: wprowadzenia opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego liczników ciepła, w związku z wyposażeniem lokali w liczniki ciepła wprowadzono miesięczne opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego tych liczników w miesięcznej wysokości 5,50 zł i 6,50 zł netto (Uchwała stanowi załącznik nr 27 do niniejszej opinii).

Jak wynika z wartości ujętej w zestawieniu opłat za lokal (segment) Pozwanych zastosowana została opłata 6,50 zł + 23% VAT = 8,00 zł.

Powyżej przywołaną uchwałą ustalono datę wprowadzenia opłaty na dzień 1 lipca 2015 r.

Na skutek dokonanych zmian łączna opłata za lokal (segment) Pozwanych w lipcu 2015 r. (tj. ostatnim miesiącu z analizowanego okresu) wynosiła 1.518,03 zł.

Powodowa Spółdzielnia, zgodnie z postanowieniami zawartymi w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu (załącznik nr 2 do niniejszej opinii), ustala wysokość opłat lokalowych na podstawie rocznego planu finansowo-gospodarczego uchwalanego przez Radę Nadzorczą.

Niniejszym pozwem objęty jest okres od listopada 2014 r. do lipca 2015 r.

Podstawą konstruowania planu na rok 2014 (w części odnoszącej się do nieruchomości nr 9 stanowi załącznik nr 5 do niniejszej opinii) było wykonanie planu gospodarczo-finansowego SM „Przy Metrze” za rok 2013 (w części odnoszącej się do nieruchomości nr 9 stanowi załącznik nr 4 do niniejszej opinii).

Odpowiednio, podstawą konstruowania planu na rok 2015 (w części odnoszącej się do nieruchomości nr 9 stanowi załącznik nr 28 do niniejszej opinii) było wykonanie planu gospodarczo-finansowego SM „Przy Metrze” za rok 2014 (w części odnoszącej się do nieruchomości nr 9 stanowi załącznik nr 29 do niniejszej opinii).

W części II. przywołanego powyżej Regulaminu określone zostały zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i ustalania opłat lokalowych. Wyszczególnione zostały poszczególne rodzaje kosztów zaliczanych do kosztów gospodarki zasobami lokalowymi. Wskazano, iż z kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię wydziela się koszty:

- gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które obejmują sferę działalności Spółdzielni związaną bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych oraz z eksploatacją i utrzymaniem urządzeń i lokali służących ściśle celom mieszkalnym,
- pozostałej działalności Spółdzielni, która obejmuje wszelkie rodzaje działalności nie ujęte w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym m.in. mienie Spółdzielni, dzierżawy i najmy części wspólnych, pozostałą działalność operacyjną i finansową.

Ponoszone koszty mają dwojaki charakter, tzn.:

- koszty związane bezpośrednio z daną nieruchomością i przypisywane do tej nieruchomości oraz rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych działalności,
- koszty pośrednie, związane z działalnością podstawową Spółdzielni lecz z uwagi na ich wspólny charakter nieodnoszone bezpośrednio do konkretnych nieruchomości.

Koszty bezpośrednie i pośrednie przypisane do odrębnych nieruchomości rozliczane są w ramach poszczególnych rodzajów działalności proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych działalności.

Zaliczkowe stawki opłat lokalowych ustalane są odrębnie dla każdej pozycji kalkulacyjnej ujętej w kosztach gospodarki zasobami lokalowymi, osobno dla każdej nieruchomości i (zgodnie z zapisem Regulaminu) stanowią iloraz planowanych kosztów oraz ilości jednostek rozliczeniowych w danej nieruchomości i rozliczane są w okresie 12 miesięcy.

W zestawieniu wykonania planu na rok 2013, odnośnie nieruchomości nr 9, wskazano m.in.:

- powierzchnia lokali mieszkalnych: 3.080,32

Ani wykonanie planu za rok poprzedni ani plan na rok bieżący nie ujmują kosztów w podziale na lokale (w tym przypadku segmenty). Na nieruchomość nr 9 składa się łącznie 16 segmentów i koszty prezentowane są – tak jak w każdym innym przypadku – dla całej nieruchomości.

W wykazie przedstawionych kosztów zaprezentowano m.in. koszty mediów, tj. centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody. Przedstawiono także koszty m.in. wywozu nieczystości. Ponieważ koszty te są łączne, a każdy lokal obciążany jest indywidualnie na podstawie wykonania, analiza w tym zakresie nie jest zasadna.

W grupie kosztów dotyczących eksploatacji i konserwacji wykazano wielkość wynoszącą:

75.335,69 zł. Ponieważ jest to koszt roczny, to przy znanej powierzchni łącznej lokali wynoszącej 3.080,32 m² przyjąć można, iż jednostkowy koszt tytułem eksploatacji podstawowej wynosi:

$$75.335,69 : 12 : 3.080,32 = 2,04$$

Kształtuje się zatem na poziomie nieco niższym od ustalonej stawki z tytułu eksploatacji podstawowej w wysokości 2,09 zł/m². Zwrócić jednak należy uwagę na fakt, iż w okresie poprzedzającym, ustalona stawka z tytułu eksploatacji podstawowej wynosiła 1,59 zł/m².

Wykazany koszt funduszu remontowego wynosi 55.445,76, co przy uwzględnieniu powyżej przedstawionych zasad pozwala na określenie wartości jednostkowej, tj.:

$$55.445,76 : 12 : 3.080,32 = 1,50$$

Wykazany koszt podatku od nieruchomości wynosi 4.261,00, co przy uwzględnieniu powyżej przedstawionych zasad pozwala na określenie wartości jednostkowej, tj.:

$$4.261,00 : 12 : 3.080,32 = 0,12$$

Są to wartości także wskazane stosownymi uchwałami organów Spółdzielni.

Na podstawie wykonania kosztów roku 2013 przyjęto plan na rok 2014, gdzie ustalono planowane koszty m.in. tytułem eksploatacji.

Analogicznie w kolejnym roku, na podstawie wykonania kosztów roku 2014 przyjęto plan na rok 2015.

Wypełniając obowiązek wynikający z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, powodowa Spółdzielnia przedstawiała do badania niezależnej firmie audytorskiej sprawozdania finansowe.

Załącznik nr 30 do niniejszej opinii stanowi „Opinia niezależnego biegłego rewidenta”.

W załączonej opinii stwierdzono m.in., iż wykonano badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, na które składa się:

„(...)

b) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 r. (...)

c) rachunek zysków i strat, w układzie porównawczym za okres 1 stycznia 2013 r. do grudnia 2013 r. (...)

Zdaniem audytora, zbadane sprawozdanie finansowe:

„a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31 grudnia 2013 r., jak też jej wyniku finansowego za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.,

b) sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi (...) zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych”.

Pełny raport z badania w/w sprawozdania finansowego zawiera 33 strony i nie został dołączony do niniejszej opinii, podobnie jak liczące 58 stron sprawozdanie finansowe.

W Raporcie z badania sprawozdania stwierdzono m.in.:

„B. Opis systemu rachunkowości oraz sprawozdania finansowego.

(...)

Udokumentowanie operacji gospodarczych jest kompletne i przejrzyste oraz poprawnie zakwalifikowane do ujęcia w księgach.

(...)

Księgi rachunkowe zostały otwarte na podstawie bilansu na dzień 31 grudnia 2012 roku. Ciągłość bilansowa została zachowana.”

Załącznik nr 31 do niniejszej opinii stanowi „Opinia niezależnego biegłego rewidenta” za rok obrotowy 01.01.2014 – 31.12.2014.

W załączonej opinii stwierdzono m.in., iż wykonano badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, na które składa się:

„(...)

2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 r. (...)

3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. (...).”

Zdaniem audytora, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

„a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2014 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.,

b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,

c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu.”

Pełny raport z badania w/w sprawozdania finansowego zawiera 18 stron i nie został dołączony do niniejszej opinii, podobnie jak liczące 103 strony sprawozdanie finansowe.

W Raporcie stwierdzone zostało m.in.:

„1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że:

a) jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego”.

W roku 2016 dokonana została przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie lustracja pełna działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”. Lustracją objęto całokształt działalności spółdzielni za okres 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r. Protokół z lustracji zawiera 121 stron i nie został załączony do niniejszej opinii.

Przedmiotem lustracji były m.in. wybrane zagadnienia finansowo-księgowo, o których traktuje pkt. 6. W punkcie 6.1. pn. „System księgowości” stwierdzono m.in.:

„W okresie objętym lustracją księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone były w oparciu o zasady ustalone uchwałą Zarządu nr 137 z dnia 16.09.2008 r. w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia do stosowania w spółdzielni podstawowych zasad polityki rachunkowości.

(...)

Przyjęte zasady obowiązują od 01.01.2008 r.

W § 5 określono zasady wyceny rozliczeń międzyokresowych przychodów i kosztów, w tym m.in.

- rozliczenia międzyokresowe przychodów (zalicza się m.in.: nadwyżkę przychodów nad kosztami gzm, która zgodnie z art. 6 ust. 1 zwiększa odpowiednio przychody danej nieruchomości w roku następnym),

- czynne rozliczenia międzyokresowe (zalicza się m.in.: nadwyżkę kosztów nad przychodami gzm, która zwiększa w roku następnym koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym).

Koszty podlegają aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych:

a) proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą (...).”

6. Wnioski końcowe.

W oparciu o dokonane i przedstawione powyżej ustalenia możliwe jest odniesienie się do przedmiotu opinii w kwestiach, które zostały określone poniżej:

Ad. a) ustalenie prawidłowości dokonanego przez powodową Spółdzielnię naliczenia opłat obciążających pozwanych (z rozbiciem należności za poszczególne miesiące) – na podstawie oryginałów dokumentacji księgowej, rachunkowej i oryginałów uchwał organów Spółdzielni, które zostaną udostępnione biegłemu w siedzibie Spółdzielni na jego żądanie.

W konsekwencji dokonanej analizy dokumentów, na które składają się przyjęte w powodowej Spółdzielni Regulaminy oraz podjęte uchwały przez uprawnione do tego organy statutowe Spółdzielni wykazać można wysokość naliczeń opłat obciążających Pozwanych, w poszczególnych miesiącach analizowanego okresu.

Obciążenia te odpowiednio wynosiły:

Listopad 2014 r.:	1.557,99 zł
Grudzień 2014 r.:	1.557,99
Styczeń 2015 r.:	1.452,55
Luty 2015 r.:	1.582,48
Marzec 2015 r.:	1.582,48
Kwiecień 2015 r.:	1.582,48
Maj 2015 r.:	1.582,48
Czerwiec 2015 r.:	1.582,48
Lipiec 2015 r.:	1.518,03

Powyższe wartości odpowiadają wartościom przedstawionym w zawiadomieniach o opłatach kierowanych do Pozwanych (załączniki nr 12 – 20 do niniejszej opinii).

Zarówno wielkości wynikające z przyjętych uchwał jak i wielkości przyjęte do rozliczenia mediów dają podstawy do stwierdzenia, iż naliczeń dokonano prawidłowo.

Powódka dokonywała okresowego rozliczenia mediów. Jak wynika z karty kontowej lokalu Lanciego 9 m. B3 (stanowiącej karty nr 35 i 36 akt sprawy), w okresie objętym pozwem uwzględniono następujące rozliczenia (według dat księgowania).

03.11.2014 r. :	131,58 zł (niedopłata tytułem: rozliczenie ciepła woda)
03.11.2014 r.:	34,75 zł (niedopłata tytułem: rozliczenie woda techniczna)

03.11.2014 r.:	149,11 zł (niedopłata tytułem: rozliczenie zimna woda)
05.02.2015 r.:	168,10 zł (niedopłata tytułem: rozliczenie ciepła woda)
05.02.2015 r.:	34,75 zł (niedopłata tytułem: rozliczenie woda techniczna)
05.02.2015 r.:	126,17 zł (niedopłata tytułem: rozliczenie zimna woda)
25.06.2015 r.:	648,33 zł (niedopłata tytułem: rozliczenie ciepła woda)
26.06.2015 r.:	8,49 zł (niedopłata tytułem: koszt rozliczenia c.o.)
26.06.2015 r.:	(-) 1.047,33 zł (nadpłata tytułem: rozliczenie c.o.)

Z treści przywołanej powyżej karty kontowej wynika, iż Pozwani w analizowanym okresie dokonali następujących wpłat:

05.12.2014 r.:	371,70 zł
05.12.2014 r.:	371,70 zł
05.12.2014 r.:	371,70 zł

Na podstawie powyższych danych możliwe jest dokonanie rozliczenia opłat lokalu Pozwanych za okres objęty pozwem.

Jako terminy wnoszenia opłat, zgodnie ze stosownymi zapisami w Statucie powodowej Spółdzielni, opiniujący przyjął 10 dzień miesiąca dla opłaty za dany miesiąc.

Na skutek zmiany zapisu w Statucie – w treści obowiązującej (według przyjętego stwierdzenia Powódki) – od dnia 20.05.2015 r., termin wnoszenia opłat ustalony został na 15 dzień miesiąca. Powyższe będzie miało zatem zastosowanie począwszy od opłaty za czerwiec 2015 r.

Dodatkowo opiniujący wskazuje, że dla wyliczenia kwot odsetek posłużył się kalkulatorem odsetkowym udostępnionym na portalu internetowym „bankier.pl”.

W analizowanym okresie miała miejsce zmiana wysokości odsetek ustawowych. Odsetki do dnia 22.12.2014 r. naliczone zostały zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 grudnia 2008 r. w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych - odsetki wynosiły 13% w skali rocznej. Od dnia 23.12.2014 r. zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie wysokości odsetek ustawowych – odsetki wynosiły 8% w skali rocznej.

Stan rozliczenia lokalu przedstawiono w poniższym zestawieniu.

L.p.	Miesiąc/rok	Zobowiązanie (zł)	Wpłata (zł)	Saldo narastająco (zł)	Odsetki (zł)
1.	Listopad 2014 r.	131,58 34,75 149,11 <hr/> 315,44 (03.11.2014 r.)	0,00	315,44 (03.11.2014 r.)	0,79
		1.557,99 (10.11.2014 r.)	0,00	1.873,43 (10.11.2014 r.)	16,68
2.	Grudzień 2014 r.	-	371,70 371,70 371,70 <hr/> 1.115,10 (05.12.2014 r.)	758,33 (05.12.2014 r.)	1,35
		1.557,99 (10.12.2014 r.)	0,00	2.316,32 (10.12.2014 r.)	19,55
3.	Styczeń 2015 r.	1.452,55 (10.01.2015 r.)	0,00	3.768,87 (10.01.2015 r.)	21,48
4.	Luty 2015 r.	168,10 34,75 126,17 <hr/> 329,02 (05.02.2015 r.)	0,00	4.097,89 (05.02.2015 r.)	4,49
		1.582,48 (10.02.2015 r.)	0,00	5.680,37 (10.02.2015 r.)	34,86
5.	Marzec 2015 r.	1.582,48 (10.03.2015 r.)	0,00	7.262,85 (10.03.2015 r.)	49,35
6.	Kwiecień 2015 r.	1.582,48 (10.04.2015 r.)	0,00	8.845,33 (10.04.2015 r.)	58,16
7.	Maj 2015 r.	1.582,48 (10.05.2015 r.)	0,00	10.427,81 (10.05.2015 r.)	82,28
8.	Czerwiec 2015 r.	1.582,48 (15.06.2015 r.)	0,00	12.010,29 (15.06.2015 r.)	26,32
		648,33 (25.06.2015 r.)	0,00	12.658,62 (25.06.2015 r.)	2,77
		8,49 <hr/> (-) 1.047,33 (-) 1.038,84 (26.06.2015 r.)	0,00	11.619,78 (26.06.2015 r.)	48,39
9.	Lipiec 2015 r.	1.518,03 (15.07.2015 r.)	0,00	13.137,81 (15.07.2015 r.)	46,07
Odsetki razem:					412,54

Na podstawie przedstawionego powyżej rozliczenia stwierdzić można, że zadłużenie Pozwanych wobec powodowej Spółdzielni za okres od 01 listopada 2014 r. do 31 lipca 2015 r. wynosi: **13.137,81 zł.**

Odsetki ustawowe naliczone na dzień 31.07.2015 r. wynoszą: **412,54 zł.**

Odnośnie kolejnych kwestii wynikających z przedmiotu opinii stwierdzić należy co następuje.

Ad. b) ustalenia rzeczywistych kosztów ponoszonych przez powódkę w okresie od listopada 2014 r. do lipca 2015 r., związanych z utrzymaniem i eksploatacją segmentu przy ul. Lanciego 9 B w Warszawie (z rozbiciem należności za poszczególne miesiące).

Jak zostało to już powyżej stwierdzone, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” zgodnie z zasadami opisanymi w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu” dokonuje ewidencjonowania i rozliczania kosztów z podziałem na poszczególne nieruchomości. Na potrzeby powyższego dokonano podziału zasobów, w wyniku którego wyodrębniono m.in. nieruchomość nr 9, tj. budynki usytuowane przy ul. Lanciego 9.

Do poszczególnych nieruchomości przypisane są zarówno koszty związane bezpośrednio z daną nieruchomością jak i koszty pośrednie, związane z działalnością podstawową Spółdzielni, mające charakter wspólny.

Z uwagi na powyższe nie jest możliwe ustalenie rzeczywistych kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją segmentu (lokalu) Pozwanych, gdyż koszty takie nie są indywidualnie dla lokali ewidencjonowane.

Ad. c) ustalenia, czy powódka w w/w okresie stosowała zasadę wynikającą z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. przenoszenia kosztu/przychodu danego roku rozliczeniowego na rozliczenie w roku następnym.

Artykuł 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, iż „różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1–2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym”.

Jak zostało to już powyżej w treści niniejszej opinii przedstawione, przeprowadzone badanie sprawozdania powodowej Spółdzielni za rok 2013 pozwoliło na zawarcie w przedstawionym Raporcie stwierdzenia:

„Księgi rachunkowe zostały otwarte na podstawie bilansu na dzień 31 grudnia 2012 roku. Ciągłość bilansowa została zachowana.”

Również w opinii z badania sprawozdania powodowej Spółdzielni za rok 2014 stwierdzone zostało:

„jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego”.

Należy także wskazać, iż w wyniku przeprowadzonej lustracji pełnej Spółdzielni za okres 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r. stwierdzono, iż księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone były w oparciu o zasady ustalone uchwałą Zarządu nr 137 z dnia 16.09.2008 r. w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia do stosowania w spółdzielni podstawowych zasad polityki rachunkowości. Zgodnie z przyjętymi w tym zakresie zasadami dokonywane były:

- rozliczenia międzyokresowe przychodów (zalicza się m.in.: nadwyżkę przychodów nad kosztami gzm, która zgodnie z art. 6 ust. 1 zwiększa odpowiednio przychody danej nieruchomości w roku następnym),
- czynne rozliczenia międzyokresowe (zalicza się m.in.: nadwyżkę kosztów nad przychodami gzm, która zwiększa w roku następnym koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym).

Na podstawie udostępnionych przez Powódkę sprawozdań za kolejne lata, tj. 2013 i 2014, a także przedstawionych powyżej opinii i ocen można stwierdzić, iż powodowa Spółdzielnia w analizowanym okresie stosowała zasadę wynikającą z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. przenoszenia kosztu/przychodu danego roku rozliczeniowego na rozliczenie w roku następnym.

BIEGLY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Warszawie
z zakresu
zarządzania nieruchomościami i spółdzielni
mgr Wiesław Żwoliński
ul. Erazma z Zakroczymia 14 m 87
03-185 Warszawa

