

Marki, 2024 -02- 2 1

Egzemplarz nr.³

OPINIA

Sporządzona na zlecenie:

Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

II Wydział Cywilny

ul. Płocka 9/11 b

01-231 Warszawa

w sprawie o sygn. akt II C 1827/22 upr

Wykonał:

mgr inż. Jarosław Piechocki

biegły sądowy w zakresie:

ekonomii, ekonomiki, finansów,

księgowości i rachunkowości

CEL BADANIA (ZAKRES OPINII)

Opracowanie opinii zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny z dnia 04 sierpnia 2023 r. na okoliczność faktów:

1. Ustalenia zadłużenia obciążającego pozwanych z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z ekspektoracją spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego wraz z garażem położonego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie za okres objęty pozwem, tj. od 1 stycznia 2022 roku do 30 kwietnia 2022 roku ze wskazaniem, czy Spółdzielnia prawidłowo określiła należności obciążające pozwanych oraz dokonania ewentualnych własnych wyliczeń w tym zakresie, z rozbiciem na poszczególne miesiące.
2. Ustalenia rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w okresie objętym pozwem związanych z segmentem położonym przy ul. Lanciego 9B w Warszawie.
3. Sprawdzenia, czy w okresie objętym pozwem, w odniesieniu do segmentu pozwanych, Spółdzielnia stosowała zasadę wynikającą z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

WNIOSKI:

Biegły w części dotyczącej wniosków przedstawił w jego subiektywnej ocenie najważniejsze informacje z przeprowadzonego badania. Natomiast w części opinii dotyczącej analizy (metodologii badania – założenia) przedstawił wszystkie uzyskane informacje wraz z szczegółami i stosownymi symulacjami.

- ❖ Zdaniem biegłego zadłużenie obciążające pozwanych z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z eksportacją spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego wraz z garażem, położonego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie, za okres objęty pozwem tj. od 1 stycznia 2022 roku do 30 kwietnia 2022 roku, wynosi 6574,13 PLN.
- ❖ Zdaniem biegłego rzeczywiste koszty poniesione przez Spółdzielnię w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 kwietnia 2022 roku związane z segmentem położonym przy ul. Lanciego 9B w Warszawie, wyniosły 123 707,14 PLN.
- ❖ Zdaniem biegłego, po analizie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz uzyskanych w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" w dniu 07 lutego 2024 roku, Spółdzielnia przestrzegała zasady wynikającej z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

ANALIZA (metodologia badania):

Celem niniejszego badania oraz przeprowadzenia stosownej analizy jest ustosunkowanie się do pytań postawionych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny w postanowieniu z dnia 04 sierpnia 2023 roku w oparciu o weryfikację otrzymanych akt sprawy tj. dwóch Tomów akt o sygnaturze II C 1827/22 upr.

1. USTALENIA WSTĘPNE:

1.1. Strony:

POWÓD ⇒ Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie

POZWANY ⇒ Zbigniew Sarata
⇒ Zofia Maciejewska-Sarata

1.2. Dokumenty wyjściowe:

Dla potrzeb sporządzenia poniższej opinii wykorzystano następujące dokumenty:

- Wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 05 kwietnia 2022 r.;
- Przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych z dnia 20 kwietnia 2001 r.;
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z 2019 r.;
- Uchwała nr 22/2020 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie Planu gospodarczo - finansowego na 2021 rok;
- Uchwała nr 29/2021 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie Planu gospodarczo - finansowego na 2022 rok;
- Karta kontowa: dla konta „opłaty za lokal” prowadzona na rzecz Sarata Zbigniew, Maciejewska-Sarata Zofia;
- Karta kontowa: dla konta „odsetki” prowadzona na rzecz Sarata Zbigniew, Maciejewska-Sarata Zofia;

- Informacja o wysokości opłat za lokal dokumenty znajdujące się w aktach sprawy w Tomie I na kartach od nr 36 do nr 39;
- Przedsiębiorcze wezwanie do zapłaty z dnia 28 marca 2022 r.;
- Umowa nr 210 z dnia 23 sierpnia 1997 r. dotycząca budowy domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej wraz z garażem;
- Załącznik nr 1 do Umowy nr 210 – Charakterystyka inwestycji oraz opis techniczny segmentu;
- Załącznik nr 2 do Umowy nr 210 - Harmonogram wpłat wkładu budowlanego z dnia 23 sierpnia 1997 r.;
- Przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych wraz z zobowiązaniem z dnia 20 kwietnia 2001 r.;
- Zestawienie wpłat zaliczek wkładu budowlanego Pana Zbigniewa Saraty na budowę segmentu nr 3B przy ul. Lanciego 9 w Warszawie,
- Pismo SM „Przy Metrze” dotyczące ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego z dnia 23 października 2003 r.;
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z 1997 r.;
- Uchwała nr 287 Rady Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 25 lipca 2000 r. w sprawie zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości wydierżawionej na 29 lat i zabudowanej na podstawie zezwolenia na budowę oraz oddania przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste;
- Akt Notarialny Rep. A nr 13556/97 z dnia 2 października 1997 r. dotyczący umowy dzierżawy;
- Pismo od Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 31 lipca 2013 r.;
- Opinia prawna z dnia 8 czerwca 2018 r.;
- Protokół Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z dnia 10 października 2015 r.;
- Pismo Zbigniewa Saraty z dnia 10 października 2022 r. wraz z załącznikiem Pismem Wojewody warszawskiego z dnia 27 stycznia 1998 r.;
- Zakres prac konserwacyjnych wykonanych w nieruchomości przy ul. Lanciego 9 w Warszawie (Tom II karta nr 304);
- Prace remontowe wykonane w nieruchomości przy ul. Lanciego 9 w Warszawie (Tom II karta nr 305);
- Prace wynikające z okresowej kontroli stanu technicznego sprawności elementów obiektu położonego przy ul. Lanciego 9 w Warszawie (Tom II karta nr 306-307);
- Czynności zarządcze, wykonywane przez SM „Przy Metrze” na rzecz właścicieli lokali będących w zasobach Spółdzielni dokument z dnia 30 grudnia 2022 r.;
- Korespondencja e-mailowa (Tom II karta nr 309-311);
- Wydruk księgi wieczystej nr WA5M/0043544/4 stan z dnia 15 marca 2023 r.;

- Notatka służbowa dotycząca członkostwa Pana Zbigniewa Saraty z dnia 10 lipca 2019r.;
- Karta kontowa: dla konta „opłaty za lokal” prowadzona na rzecz Sarata Zbigniew, Maciejewska-Sarata Zofia od 15 maja 2016 r. do 15 października 2016 r.;
- Uchwała nr 216/2015 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie Planu gospodarczo - finansowego na 2016 rok;
- Wykonanie planu gospodarczo - finansowego SM „Przy Metrze” za 2015 rok;
- Załącznik nr 1 do Uchwały nr 216/2015 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie Planu gospodarczo - finansowego na rok 2016;
- Załącznik nr 2 do Uchwały nr 216/2015 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie Planu gospodarczo - finansowego na rok 2016.

1.3. Przyjęte ustalenia - stan rzeczywisty

Analiza akt sprawy ujawniła, że w dostępnych dokumentach brakuje niezbędnych informacji umożliwiających sporządzenie opinii zleconej przez sąd biegłemu w dniu 04 sierpnia 2023 roku. W związku z tym biegły nawiązał kontakt ze stroną Powodową, czyli Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” w Warszawie, celem zweryfikowania dokumentacji oraz pozyskania brakujących materiałów (korespondencja mailowa została dołączona do opinii). Spotkanie miało miejsce 07 lutego 2024 roku o godzinie 10:30 w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” przy al. KEN 36 lok. U128, 02 – 797 Warszawa. W spotkaniu uczestniczyła Pani Maria Andrzejczyk, pełniąca funkcję Pełnomocnika Zarządu.

Biegły poinformował stronę Pozwaną, umożliwiając jej udział, jeżeli miała by taką wolę w spotkaniu w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej oraz dostęp do dokumentów przekazanych biegłemu (korespondencja mailowa została dołączona do opinii).

Po dokładnej analizie dokumentów przedstawionych przez Powoda, biegły zwrócił się o dostarczenie skanów losowo wybranych dokumentów w celu weryfikacji poprawności informacji dotyczących analizy kosztów za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 kwietnia 2022 roku. Uzyskane dokumenty od Powoda, wraz ze skanami, zostały dołączone jako załączniki do niniejszej opinii, oznaczone numeracją od 1 do 20

BADANIE (METODOLOGIA):

1. ***Ustalenia zadłużenia obciążającego pozwanych z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z ekspektoracją spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego wraz z garażem położonego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie za okres objęty pozwem, tj. od 1 stycznia 2022 roku do 30 kwietnia 2022 roku ze wskazaniem, czy Spółdzielnia prawidłowo określiła należności obciążające pozwanych oraz dokonania ewentualnych własnych wyliczeń w tym zakresie, z rozbiorem na poszczególne miesiące.***

W pierwszej kolejności biegły wyjaśnia, że zgodnie z Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” zgodnie z §13 pkt. 2 „członkowie będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymywaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu” natomiast zgodnie z pkt. 3 „właściciele lokali niebędących członkami są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymywaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu”.

Opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymywania zgodnie z §14 powinny być wnoszone z góry do 15 (piętnastego) dnia każdego miesiąca natomiast zgodnie z §13 pkt. 13 „od niewpłaconych w terminie opłat... Spółdzielnia należą się odsetki ustawowe zgodnie z obowiązującymi przepisami”.

W kolejnym etapie analizy, biegły przeanalizował Uchwałę nr 15/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" z dnia 23 lutego 2015 roku dotyczącą wprowadzenia opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego liczników ciepła. Zgodnie z postanowieniami § 1, w związku z instalacją liczników ciepła w poszczególnych lokalach, ustalono miesięczną opłatę z tytułu czynszu dzierżawnego w wysokości 5,50 zł i 6,50 zł netto. Należy dodać, że do podanych cen netto doliczono podatek VAT w wysokości 23%. Zgodnie z postanowieniami § 3, ustalono datę wprowadzenia opłaty czynszu dzierżawnego liczników ciepła na dzień 1 lipca 2015 roku.

W następnym kroku badania, biegły przeanalizował Uchwałę nr 29/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" z dnia 29 maja 2017 roku, dotyczącą modyfikacji Uchwały nr 25/2016 z dnia 12 grudnia 2016 roku, która przyjęła Plan gospodarczo-finansowy na rok 2017, ze szczególnym uwzględnieniem lokali mieszkaniowych w Nieruchomości nr 9, w zakresie odpisów na fundusz remontowy.

W wyniku zmiany, Uchwała nr 25/2016 została zmodyfikowana pod względem wysokości odpisów na fundusz remontowy. Obowiązująca miesięczna stawka, początkowo wynosząca 1,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, została obniżona do nowej stawki w wysokości 0,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu. Warto zaznaczyć, że zmieniona Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia, mając moc obowiązującą od 1 kwietnia 2017 roku.

W następnej fazie analizy, biegły skoncentrował się na Uchwale nr 2/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze", datowanej na 27 stycznia 2020 roku, dotyczącej modyfikacji opłat związanych z planowanym zakupem i montażem wodomierzy w zasobach SM „Przy Metrze”.

Zgodnie z postanowieniami § 1, wynikającymi z decyzji Rady Nadzorczej nr 9 z posiedzenia z dnia 27 stycznia 2020 roku, dokonano zmiany w miesięcznej opłacie, która została wprowadzona uprzednio uchwałą nr 42/2017 z dnia 20 listopada 2017 roku, dotyczącą planowanej wymiany wodomierzy z odczytem radiowym.

Zgodnie z § 2, w oparciu o kalkulacje wynikające z analizy ekonomiczno-technicznej przedstawionej na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16 grudnia 2019 roku, ustalono nową wysokość opłaty na poziomie 2,32 zł/wodomierz/miesiąc, co zostało potwierdzone kalkulacją będącą załącznikiem do niniejszej uchwały.

Dodatkowo, zgodnie z § 3, ustalono datę wprowadzenia opłaty z tytułu planowanego zakupu i montażu wodomierzy na dzień 1 lipca 2020 roku. Cała uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia.

W kolejnym kroku analizy, biegły dokonał weryfikacji Uchwały nr 29/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze", datowanej na 22 listopada 2022 roku w sprawie uchwalenia Planu gospodarczo – finansowego na 2022 rok. Działając na podstawie §66. Ust. 1 pkt 1) Statusu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” uchwalono m.in. Plan gospodarczo – finansowy na 2022 rok.

Na wstępie biegły wyjaśnia, że plan gospodarczo-finansowy stanowi kluczowy element skutecznego zarządzania wspólnotą mieszkaniową, pełniąc rolę prognozy przychodów i kosztów. Jego rzetelne opracowanie jest niezbędne dla efektywnego funkcjonowania oraz zapewnienia uczciwej dystrybucji obciążeń finansowych mieszkańców.

W ramach opracowywanej opinii biegły zapoznał się z planem gospodarczo-finansowym na rok 2021 Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" w Warszawie oraz przeprowadził ogólną analizę wykonania tego planu.

Podczas badania przeanalizował prognozowane inwestycje, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz zapoznał się również z wykonaniem tego planu, analizując, czy procesy finansowe były zgodne z przyjętymi założeniami.

Analiza nie wykazała żadnych nieprawidłowości ani niezgodności w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" na rok 2021. Kalkulacje opłat oraz inne aspekty wykonania planu były zgodne z przyjętymi założeniami.

W trakcie kolejnego etapu analizy, biegły dokonał weryfikacji informacji dotyczących opłat wystawianych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze” na rzecz pozwanego w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 kwietnia 2022 roku, zgodnie z zakresem przedmiotowej sprawy. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że opłata za eksploatację i utrzymanie lokalu mieszkalnego przy ulicy Lanciego 9B wynosiła miesięcznie 1.584,34 PLN. Biegły nie stwierdził nieprawidłowości podczas analizy dokumentów dotyczących tych opłat, a szczegółowe informacje zostały przedstawione w tabeli nr 1.

Dodatkowo, dnia 08 kwietnia 2022 roku, dokonano rozliczenia indywidualnych kosztów zużycia wody. Zgodnie z zawartymi informacjami, pozwanym nakazano uiszczenie dopłaty w wysokości 236,77 PLN. Kwota ta obejmowała koszt wyrównawczy za drugie półrocze 2021 roku, rozliczenie ciepłej wody za drugie półrocze 2021 roku, rozliczenie zimnej wody za drugie półrocze 2021 roku oraz koszt rozliczenia zużycia wody za drugie półrocze 2021 roku. Biegły przeprowadził analizę tego rozliczenia i nie stwierdził aby występowały nieprawidłowości. Szczegółowe informacje znajdują się w załączniku 12 do niniejszej opinii.

Opisane powyżej informacje zostały zweryfikowane poprzez analizę kartoteki konta obejmującej okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 kwietnia 2022 roku. Oprócz przedstawionych wcześniej kwot związanych z opłatami za lokal, w kartotece znajdują się także znaczące sumy związane z kosztami postępowań sądowych oraz naliczonymi odsetkami z tytułu zaległości w płatnościach.

W wyniku przeprowadzonej analizy, biegły ustalił, że zadłużenie obciążające pozwanych z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z eksportacją spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego wraz z garażem, położonego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie, za okres objęty pozwem (od 1 stycznia 2022 roku do 30 kwietnia 2022 roku), wynosi 6 574,13 PLN.

To zadłużenie składa się z czterech czynszów miesięcznych w kwocie 1 584,34 PLN każdy, dotyczących opłaty za eksploatację i utrzymanie lokalu mieszkalnego. Ponadto, uwzględniono także rozliczenie indywidualne kosztów zużycia wody, które zostało dokonane dnia 08 kwietnia 2022 roku. W ramach tego rozliczenia, pozwanym nakazano uiszczenie dopłaty w wysokości 236,77 PLN, obejmującej koszt wyrównawczy za drugie półrocze 2021 roku, rozliczenie ciepłej wody za drugie półrocze 2021 roku, rozliczenie zimnej wody za drugie półrocze 2021 roku, oraz koszt rozliczenia zużycia wody za drugie półrocze 2021 roku.

Tabela 1

Nawa usługi	JM	ilość	Cena netto (zł)	Wartość brutto (zł)
<i>Opłaty na rzecz Spółdzielni:</i>				
Eksploatacja podstawowa	m ²	193,08	3,00	579,24
Fundusz remontowy	m ²	193,08	0,50	96,54
<i>Zaliczka na dostawę ciepła:</i>				
Podgrzanie wody	m ³	3,00	21,43	64,29
Centralne ogrzewanie	m ²	193,08	2,16	417,05
<i>Opłaty za media i usługi na rzecz pozostałych dostawców:</i>				
Zaliczka na wodę	m ³	8,60	9,85	84,71
Dzierżawa ciepłomierza	kwota	1,00	8,33	8,33
<i>Opłaty na rzecz Gminy</i>				
Za gospodarowanie odpadami komunalnymi	gosp.d	1,00	107,00	107,00
Podatek od nieruchomości	m ²	193,08	0,07	13,52
Dzierżawa terenu (pow. wspólna)	m ²	11,35	0,35	3,97
Dzierżawa terenu rezerwa (pow. wspólna)	m ²	11,35	0,68	7,72
Podatek od gruntu	m ²	184,00	0,04	7,36
Podatek od gruntu (pow. wspólna)	m ²	11,35	0,04	0,45
Dzierżawa terenu	m ²	184,00	0,35	64,40
Dzierżawa terenu - rezerwa	m ²	184,00	0,68	125,12
<i>Inne opłaty związane z lokalem:</i>				
Zakup i montaż wodomierzy	licz.	2,00	2,32	4,64
Razem opłata za lokal				1 584,34

2. Ustalenia rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w okresie objętym pozwem związanych z segmentem położonym przy ul. Lanciego 9B w Warszawie.

W celu udzielenia odpowiedzi na powyższe pytanie, biegły przeprowadził szczegółową analizę rozliczeń przychodów i kosztów, skoncentrowaną na zapisach analitycznych obejmujących okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 kwietnia 2022 roku. W ramach tej analizy dokonano weryfikacji informacji zawartych w tych zapisach poprzez porównanie ich z dokumentami źródłowymi, takimi jak faktury VAT.

Analiza nie wykazała żadnych nieprawidłowości związanych z agregacją kosztów na poszczególne nieruchomości. Rzeczywiste koszty poniesione przez Spółdzielnię w okresie objętym analizą, związane z segmentem położonym przy ul. Lanciego 9B w Warszawie, wyniosły 123 707,14 PLN. Na ten koszt składały się wydatki związane z:

- Energią elektryczną wspólną - 219,21 PLN
- Oświetleniem ulic - 149,46 PLN
- Konserwacją sanitarną – 2 148,54 PLN
- Konserwacją elektryczną – 1 117,80 PLN
- Konserwacją budowlaną – 1 437,72 PLN
- Usługami porządkowymi – 3 003,02 PLN
- Dzierżawą ciepłomierza – 332,05 PLN
- Pozostałymi kosztami – 463,60 PLN
- Podatkiem od nieruchomości i gruntów – 1 649,84 PLN
- Dzierżawą terenu – 8 675,84 PLN
- Rezerwą na dzierżawę terenu – 38 074,60 PLN
- Ubezpieczeniem majątku – 1 021,28 PLN
- Odpisami na fundusz remontowy – 6 160,64 PLN
- Opłatami stałymi związanymi z CO – 3 896,05 PLN
- Opłatami zmiennymi związanymi z CO – 50 055,23 PLN
- Opłatami stałymi dotyczącymi CW – 2 131,17 PLN
- Opłatami dotyczącymi zimnej wody i ścieków – 3 171,09 PLN

3. Sprawdzenia, czy w okresie objętym pozwem, w odniesieniu do segmentu pozwanych, Spółdzielnia stosowała zasadę wynikającą z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W pierwszej kolejności biegły wyjaśnia, że art. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczy fundamentalnych zasad finansowania oraz zarządzania nieruchomościami przez spółdzielnie mieszkaniowe. Artykuł ten stanowi kluczowy przepis prawny, który reguluje istotne aspekty funkcjonowania spółdzielni w kontekście utrzymania funduszu remontowego, odpowiedniego rozliczania kosztów i przychodów oraz zabezpieczania kredytów związanych z nieruchomościami objętymi spółdzielczą administracją.

Zgodnie z treścią art. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia ma obowiązek utrzymywania funduszu remontowego, który jest przeznaczony na pokrywanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych. Ponadto, przepis ten określa zasady rozliczania różnicy między kosztami eksploatacji a przychodami z opłat za nieruchomości, co ma istotne znaczenie dla planowania finansowego spółdzielni. Dodatkowo, artykuł 6 wprowadza warunki uzyskiwania zgody członków spółdzielni na zaciąganie kredytów zabezpieczonych hipoteką na nieruchomościach, na których posiadają spółdzielcze prawa do lokali.

Zasady zawarte w art. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają na celu zapewnienie stabilności finansowej spółdzielni, uczciwego rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania oraz transparentności w procesie zaciągania kredytów. Przepis ten stanowi istotną podstawę prawno-finansową, która kształtuje działalność spółdzielni mieszkaniowej i chroni interesy jej członków.

Po przeprowadzeniu analizy dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz uzyskanych w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" w dniu 07 lutego 2024 roku, biegły stwierdza, że Spółdzielnia konsekwentnie stosowała zasadę wynikającą z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

BIEGŁY SĄDOWY
Przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

mgr inż. Jarosław Piechocki

ZAŁĄCZNIKI:

- Załącznik nr 1 – koszty KOBZ za okres od 1 stycznia 2022 r. do 30 kwietnia 2022 r.
- Załącznik nr 2 – wykonanie planu gospodarczo – finansowego za 2022 rok
- Załącznik nr 3 – Uchwała nr 29/2021
- Załącznik nr 4 – plan gospodarczo – finansowy za 2022 rok
- Załącznik nr 5 – kalkulacja wysokości opłat od 1 marca 2022 roku
- Załącznik nr 6 – rozliczenie przychodów i kosztów
- Załącznik nr 7 – kartoteka konta
- Załącznik nr 8 – uchwała nr 12/2015
- Załącznik nr 9 – uchwała nr 2/2020
- Załącznik nr 10 – tabelaryczne zestawienie kosztów
- Załącznik nr 11 – uchwała 29/2017
- Załącznik nr 12 – rozliczenie indywidualne
- Załącznik nr 13 – informacja o wysokości opłat
- Załącznik nr 14 – informacja o wysokości opłat
- Załącznik nr 15 – informacja o wysokości opłat
- Załącznik nr 16 – informacja o wysokości opłat
- Załącznik nr 17 – rozliczenie przychodów i kosztów

WARUNKI I OGRANICZENIA:

- Opinia przeznaczona jest wyłącznie dla celów sądowych;
- Opinia nie może być publikowana bez zgody autora;
- Biegły nie ma żadnych związków rodzinnych, gospodarczych i innych z którąkolwiek ze stron, które wpływają lub mogłyby wpływać na bezstronność formułowanych wniosków;
- Opinia została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą autora i przy dołożeniu należytej staranności oraz zgodnie z treścią źródeł, tj. dokumentów zawartych w aktach sprawy;
- Opinia została przygotowana w trzech jednakowych egzemplarzach.