

BIEGŁY SĄDOWY
z zakresu księgowości i rachunkowości

tel. 608 401 849 e-mail: rachbud@home.pl

Opinia do sprawy sygn. Akt II C 3156/17

OPINIA

na okoliczność:

„rozliczenia opłat eksploatacyjnych za lokal zajmowany przez pozwanych Warszawa ul. Lanciego 9B na podstawie dokumentacji księgowej udostępnionej przez spółdzielnię w obecności pozwanego Zbigniewa Saraty.”

NA ZLECENIE:

Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa
w Warszawie, II Wydział Cywilny

SPORZĄDZIŁA:

Biegły Sądowy
z zakresu księgowości i rachunkowości
mgr prawa, licencjonowany doradca restrukturyzacyjny
Gabriela Rudnicka

Warszawa, 03 lipca 2019 r.

BIEGŁY SĄDOWY
z zakresu księgowości i rachunkowości

tel. 608 401 849 e-mail: rachbud@home.pl

SPIS TREŚCI

I. Podstawy i cel sporządzenia opinii.....	3-3
II. Podstawy źródłowe opinii.....	3-4
III. Podstawy prawne opinii.....	4-4
IV. Opis stanu sprawy i przedmiot sporu.....	5-6
V. Ustalenia biegłego wynikające z akt sprawy i otrzymanych od Spółdzielni	6-75
VI. Wnioski końcowe.....	75-81

I. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA SPORZĄDZENIA OPINII

1.1 W dniu 07 października 2018 roku na rozprawie, Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny w sprawie o sygnaturze akt II C 3156/17 wydał Postanowienie mocą którego dopuścił dowód z opinii biegłego z dziedziny księgowości i rachunkowości (karta 211).

1.2 Odpis niniejszego Postanowienia wraz z aktami sprawy biegła sądowa otrzymała w dniu 03 marca 2019 roku,

1.3. Biegły był zobowiązany sporządzić niniejsza opinię w terminie do 30.06.2019r., po przedłużeniu terminu wykonania opinii - do 15 sierpnia 2019r. w trzech egzemplarzach.

II. CEL SPORZĄDZENIA OPINII

2.1 Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny w sprawie o sygnaturze akt II C 3156/17 toczy się sprawa z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”**, z siedzibą w Warszawie, w dalszej części opinii zwanym „**POWÓDKĄ**” przeciwko **Zbigniew Sarata, Zofia Maciejewska-Sarata** w dalszej części opinii zwanym „**POZWANYMI**”,

2.2.Sprawa pomiędzy Powódką i Pozwanymi toczy się o zapłatę z tytułu należnych Powódce opłat eksploatacyjnych za dom jednorodzinny. Wartość przedmiotu sporu wynosi 7.225 zł.

2. 3 Cel sporządzenia opinii biegłego opisany został w punkcie „7”- Postanowienia wydanego na rozprawie w dniu 03 października 2018r przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny o sygn. akt II C 3156/17

2.4 Sąd zobowiązał biegłego do sporządzenia opinii na okoliczność;

- rozliczenia opłat eksploatacyjnych za lokal zajmowany przez pozwanych Warszawa ul. Lanciego 9B na podstawie dokumentacji księgowej udostępnionej przez spółdzielnię w obecności pozwanego Zbigniewa Saraty.

III. PODSTAWY ŹRÓDŁOWE OPINII

3.1 Biegły wydał opinię w oparciu o:

- ✓ Dokumentację **znajdującą się w aktach sprawy** tj. ;
 - Pozew powódki w postępowaniu elektronicznym (karta 1-6),
 - Sprzeciw od nakazu zapłaty wraz z dołączonymi do niego załącznikami (karta 12-150),
 - Załączniki do protokołu z dnia 3 października 2018r. (karta 198-210),

- ✓ Dokumentację **otrzymaną od Powódki** tj.
 - *Statut Spółdzielni obowiązujący w latach 2015,2016,*
 - *Regulamin opłat, obowiązujący w roku 2015 i 2016,*
 - *Regulamin opłat obowiązujący w roku 2016*
 - *Wykonanie planu gospodarczo-finansowego za 2015r.,*
 - *Plan gospodarczo-finansowy na 2016r.,*

- Zestawienie kosztów dla nieruchomości nr 9 za rok 2015r.,
- Zestawienie kosztów remontów w okresie 2015-2016r., wykonanie planu remontów za 2015 rok, zestawienie obrotów na koncie funduszu remontowego,
- Zestawienie zapisów na karcie kontowej lokalu, informacja o miesięcznej wysokości opłat w okresie 05-10 2016r., rozliczenie mediów za 2015r.,
- Zestawienie obrotów i sald dla całej Spółdzielni na dzień 31.12.2015r.,
- Uchwała WZ nr 18/2016 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za 2015r.,
- Faktury za media dla nieruchomości nr 9 za okres dochodzenia roszczeń
- Zestawienie kosztów zarządu za rok 2015,
- Informacje o zmianach wysokości opłat za lokal w okresie dochodzenia roszczeń,
- Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM Przy Metrze, obowiązujący w latach 2015 i 2016r.,
- Regulamin rozliczenia kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze", obowiązujący w latach 2015, 2016r.,
- Oświadczenie Spółdzielni w sprawie członkostwa Zbigniewa Saraty w Spółdzielni Mieszkaniowej,
- Zestawienie wyników na nieruchomości nr 9 w latach 2013-2016

IV. PODSTAWY PRAWNE OPINII

4.1 ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654),

4.2 ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. **kodeks cywilny** (Dz.U. z dnia 18 maja 1964 r.),

4.3 Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o **spółdzielniach mieszkaniowych** (Dz.U.2013.1222 j.t. z dnia 2013.10.17 w stanie prawnym na rok 2014 rok),

4.4 Ustawa z dnia 16 września 1982 r. **Prawo spółdzielcze** (Dz.U.2013.1443 j.t. z dnia 2013.12.04 w stanie prawnym na 2014r),

V. OPIS STANU SPRAWY

- ✓ Powódka złożyła w elektronicznym postępowaniu upominawczym pozew o zapłatę zaległych od Pozwanych za okres od 15 maja 2016r. do 15 października 2016r- opłat eksploatacyjnych za użytkowany przez Pozwanych dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej, położony w Warszawie przy ulicy Lanciego 9 nr B,
- ✓ Według Powódki- Pozwanym na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej przysługuje prawo ekspektatywy do domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej, które nabyli zgodnie z przydziałem z dnia 20 kwietnia 2001r.

- ✓ Pozwani w badanym okresie nie byli członkami powodowej Spółdzielni.,
- ✓ Według Powódki zaległe opłaty należne od Pozwanych za w/w okres na dzień złożenia pozwu wynoszą wraz ze skapitalizowanymi odsetkami 7.224,61 zł (wartość przedmiotu sporu wynosi 7.225 zł). Opłaty te według Powódki wynikają z art. 4 ust.1² oraz art. 6² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- ✓ Pozwani w odpowiedzi na wydany przez Sąd Rejonowy EPU w Lublinie, VI Wydział Cywilny w dniu 23 marca 2017r.- nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym- sygn. akt VI Nc-e 1900046/16, złożyli skutecznie sprzeciw od wydanego wyroku,
- ✓ Pozwany zaskarżył całość wydanego orzeczenia i wniósł o oddalenie powództwa w całości z uwagi na: nieskuteczne ustanowienie przydziału domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych, ze względu na fakt, że Powódka nie była i nie jest do tej pory właścicielem gruntu i budynku, brak jest podstawy do zarządzania budynkiem nie będącym własnością spółdzielni, wobec braku stosownej umowy z właścicielem segmentu, brak podstawy prawnej do tworzenia funduszu remontowego z uwagi na brak własności segmentu, niewywiązywanie się spółdzielni z obowiązku przeniesienia na pozwanych własności budynku jednorodzinnego, brak perspektywy uzyskania pełnych praw związanych z własnością domu, ani nawet ekspektatywą odrębnej własności oraz brak udokumentowania kosztów ponoszonych w związku z utrzymaniem segmentu Lanciego 9B.

VI. PRZEDMIOT SPORU (w ramach niniejszej opinii);

- **Powódka** żąda od Pozwanego zapłaty kwoty 7.224,61 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty z tytułu należnych opłat eksploatacyjnych za dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej przydzielony Pozwanym- przydziałem na warunkach własnościowych w dniu 20 kwietnia 2001r.. Powódka dochodzi od Pozwanego zapłaty zaległości opisanych powyżej za okres od 15 maja 2016r. do 15 października 2016r włącznie (karta 5).
- **Pozwani** twierdzą, że Powódka nie udokumentowała w sposób prawidłowy kosztów ponoszonych w związku z utrzymaniem ich budynku, kwestionują naliczenia Powódki dla potrzeb opłat eksploatacyjnych,. Dodatkowo Pozwani uważają, że Powódka zarządza ich budynkiem bez podstawy prawnej, gdyż ani nieruchomość ani też budynek posadowiony na niej, nie jest własnością Pozwanej. Ponadto zdaniem Pozwanych- Powódka bez podstawy prawnej tworzy fundusz remontowy z uwagi na brak własności budynku oraz skutecznego ustanowienie przydziału domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych. W związku z powyższymi zarzutami Pozwani uważają, że żądane przez Spółdzielnię opłaty są niezasadne z mocy prawa.

VII. USTALENIA BIEGŁEGO WYNIKAJĄCE Z MATERIAŁU ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W AKTACH SPRAWY I OTRZYMANYCH OD POWODOWEJ SPÓŁDZIELNI;

7.1 Stan prawny nieruchomości na której położony jest budynek Pozwanych;

- ✓ Pozwany Zbigniew Sarata w dniu 20 kwietnia 2001r., jako członek Powodowej Spółdzielni- otrzymał przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej przy ulicy Lanciego 9B na warunkach własnościowych. Dom jednorodzinny Pozwanych znajdował się w segmencie posadowionym na gruncie, którym powodowa spółdzielnia włada na podstawie umowy dzierżawy zawartej 2 października 1997r., z ówczesnym właścicielem gruntu, obecnie jest nim miasto stołeczne Warszawa. Spółdzielnia zawarła umowę dzierżawy gruntu pierwotnie na trzy lata, a następnie aktem notarialnym z dnia 02.10.1997r. przedłużono okres trwania tej umowy na 29 lat. Umową o budowę domu z dnia 23.08.1997r. - Powodowa Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego wraz z garażem na warunkach własnościowego prawa do lokalu, zaś Pozwany zobowiązał się do pokrycia pełnego wkładu budowlanego, a przydział tego domu miał nastąpić po zrealizowaniu inwestycji mieszkaniowej, wpłaceniu przez nabywcę kwot pełnego wkładu budowlanego i przyjęciu nabywcy w poczet członków spółdzielni. Po dokonaniu przydziału domów jednorodzinnych oraz po przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy - Spółdzielnia bezwarunkowo miała (według umowy) przenieść na Pozwanego własność przydzielonego mu domu wraz z prawami do działki (k.111-119). Pozwany został członkiem Powodowej Spółdzielni, wpisanym pod numerem 3872 i otrzymał przydział domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej w dniu 20 kwietnia 2001r.. Zbigniew Sarata w zobowiązaniu przydziałowym zobowiązał się do uiszczania opłat za użytkowanie lokalu co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca począwszy od dnia postawienia mu lokalu do dyspozycji. W dacie zawarcia umowy o budowę lokalu jak i w dacie jego przydziału ograniczonymi prawami rzeczowymi były m.in.: własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego oraz prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (przepisy te obowiązywały do 18 sierpnia 2004r.). Po tej dacie zastąpione zostały własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej - spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu., a istniejące w dacie na 10 stycznia 2003r. prawa spółdzielcze -stały się spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, o których mowa w rozdziale 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pozwani otrzymali przydział w dacie obowiązywania ustawy prawo spółdzielcze, według, którego zgodnie z art. 213 §1 - spółdzielcze prawa do lokalu przysługują członkom spółdzielni mieszkaniowej w budynkach stanowiących jej własność. Na dzień przydziału domu jednorodzinnego Pozwanym - Spółdzielnia nie była właścicielem ani gruntu, ani też budynku, gdyż posiadała jedynie stosunek obligacyjny zawarty z właścicielem tego gruntu tj. wieloletnią umowę dzierżawy. Na gruncie nie będącym jej własnością zrealizowała inwestycję polegającą na wybudowaniu 16 segmentów jednorodzinnych i przekazała je członkom, którzy następnie ponieśli nakłady na wykończenie ich domów. Skoro Spółdzielnia nie posiadała w dacie przydziału własności gruntu lub prawa wieczystego użytkowania gruntów- to nie mógł nastąpić skuteczny przydział ograniczonego prawa rzeczowego, o jakim mowa w art. 213 §1 prawa spółdzielczego i tym samym prawa te nie mogły ulec przekształceniom w trybie art. 10 k.c. ustawy o zmianie ustawy -kodeks postępowania cywilnego i niektórych innych ustaw. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego (I CKN 366/00) Pozwanym w takiej sytuacji może przysługiwać jedynie ekspektatywa takiego prawa tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, jednak nie dłużej jak do wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która wyłączyła możliwość ustanowienia nowych spółdzielczych praw do lokalu mieszkalnego tj.

do 24 kwietnia 2001r. Z chwilą wejścia w życie ustawy u.s.m tj. 24 kwietnia 2001r. ekspektatywa ustanowienia prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej co do zasady przekształciła się w **ekspektatywę odrębnej własności lokalu** (V CSK 65/09). Powódka w pozwie złożonym do EPU twierdzi, że Pozwanym przysługuje na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej- **prawo ekspektatywy** do domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej przy ulicy Lanciego 9 m.B w Warszawie (k.3). Według biegłej o możliwości istnienia ekspektatywy można mówić jedynie w przypadku realnej, prawnej i faktycznej perspektywy jej ustanowienia. Zawarta przez Spółdzielnię umowa dzierżawy gruntu, na którym został zbudowany budynek Pozwanych, jest umową na czas określony tj. do 02.10.2026r. (k.123), co oznacza teoretyczne trwanie tego stanu do tej daty. Według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do powstanie ekspektatywy niezbędne jest określenie wszystkich istotnych jej postanowień umowy, której miałyby być ustanowienie odrębnej własności lokalu, zaś według art.9 ustawy o własności lokalu- odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy- odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy. **Do ważności niniejszej umowy niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony.** W takiej sytuacji trudno jest więc mówić, zdaniem biegłej o istnieniu ekspektatywy do ustanowienia odrębnej własności lokalu przez Spółdzielnię Mieszkaniową na rzecz Pozwanych., **ocenę prawną w tym zakresie pozostawiam Sądowi orzekającemu.**

z drugiej strony:

- ✓ Z akt sprawy wynika, że nieruchomość na której znajduje się budynek Pozwanych jest własnością M.st. Warszawy, co oznacza, że na zasadzie *super ficies solo cedit* , budynek Pozwanych jest własnością tego czyj jest grunt czyli własnością gminną.
- ✓ Z akt sprawy wynika również, że Powodowa Spółdzielnia zawarła z M.St. Warszawa umowę na dzierżawę nieruchomości na której znajduje się dom Pozwanych. Z akt sprawy nie wynika, aby Spółdzielnia posiadała zawartą z właścicielem nieruchomości tj. M. St. Warszawa umowę na zarządzanie tą nieruchomością,
- ✓ Zgodnie z art. 4 ust.1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 j.t. z dnia 2015.11.03) **nieruchomością gruntową** - jest **grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności, a zasobem nieruchomości** - są nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa i **nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste**, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa; Zaś do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy (art. 24 ust.1).,
- ✓ Z powyżej przytoczonych przepisów wynika, że zabudowana nieruchomość nr 9 (działka ewidencyjna 4/1) przy ulicy Lanciego 9- jest gminnym zasobem nieruchomości w rozumieniu ustawy o gosp. nieruchomościami, bowiem **nie została oddana w wieczyste użytkowanie** (została oddana jedynie w użytkowanie tj. prawo obligacyjne), co oznacza, że do tej nieruchomości stosuje

- się wszystkie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodnie z jej zakresem zastosowania przepisów określonym w art.10 tej ustawy,
- ✓ Na podstawie art. 185 ust.2. ustawy o gosp. nier. -**Zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem**, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. **Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.**
 - ✓ Na podstawie art. 186a u.g.n.. -**Zarządca** nieruchomości przekazuje organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości dane **dotyczące czynszów najmu lokali mieszkalnych**, w powiązaniu z lokalizacją, wiekiem budynku i jego stanem technicznym oraz powierzchnią użytkową lokalu i jego standardem, wynikające z umów najmu, położonych w zarządzanych przez niego budynkach, w terminach i według wzoru określonych w odrębnych przepisach,
 - ✓ Z przytoczonych powyżej przepisów wynika, że Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa aby móc **zarządzać** nieruchomością nr 9, będącą zasobem gminnym **musi legitymować się umową o zarządzanie zawartą w formie pisemnej pod rygorem nieważności.**
 - ✓ Na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. Nr 71, poz. 733) tekst jednolity z dnia 7 lutego 2005 r. (Dz.U. Nr 31, poz. 266)- umowa o odpłatne używanie lokalu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony (art. 5 ust.1) oraz .umowa o odpłatne używanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego, z wyjątkiem lokalu socjalnego lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy, może być zawarta wyłącznie na czas nieoznaczony, chyba że zawarcia umowy na czas oznaczony żąda lokator (art. 5 ust.2). Jeżeli właścicielem jest jednostka samorządu terytorialnego, **stawki czynszu, o których mowa w art. 7, ustala organ wykonawczy tej jednostki** (art. 8):
 - ✓ Na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Pozwani winni posiadać umowę o odpłatne używanie lokalu z jej właścicielem ze stawką czynszu ustaloną przez właściwy organ jednostki samorządu terytorialnego – w niniejszym przypadku ze stawką ustaloną Zarządzeniem Prezydenta M.st. Warszawy w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych, których właścicielem jest miasto stołeczne Warszawa, a właściciel gruntu posiadać ewentualnie umowę o zarządzanie ze Spółdzielnią Mieszkaniową.
 - ✓ Z akt sprawy **nie wynika**, aby : po pierwsze: Spółdzielnia legitymowała się umową o zarządzanie nieruchomością z M.st.Warszawa i po drugie aby Pozwani legitymowali się umową najmu lokalu zawartą z właścicielem nieruchomości, co oznacza, że Spółdzielnia nie ma prawnej możliwości ustalania opłat za dom Pozwanych **w zastępstwie** organu wykonawczego Miasta Stołecznego Warszawy,
 - ✓ Zgodnie z zapisami zarejestrowanego w dniu 21 marca 2015r. w KRS nowej treści statutu- **przedmiotem działalności** Powodowej Spółdzielni jest m.in. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi **mienie** Spółdzielni, lub nabyte na podstawie obowiązujących przepisów mienie jej członków (§5 ust.2), a działalność gospodarcza spółdzielni może polegać m.in. na zarządzaniu nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi lub wykonywaniem **na zasadzie zlecenia** (§5 pkt.4 pkt. 2 i 3)

- ✓ Z przytoczonych powyżej zapisów statutu Spółdzielni wynika, że przedmiotem działalności Spółdzielni jest albo zarządzanie **bezumowne nieruchomościami** stanowiącymi **mienie** Spółdzielni albo **mienie** jej członków, albo zarządzanie **umowne** w przypadku gdy nieruchomość nie stanowi jej mienia lub mienia jej członków. W takim przypadku zarządzanie odbywa się **na podstawie umowy zawartej z właścicielami tej nieruchomości**, co potwierdza przytoczone powyżej uregulowania w tym zakresie, wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- ❖ W takim przypadku jedynym organem stanowiącym o wysokości opłat dla Pozwanych jest Prezydent M.stoł. Warszawy, zaś osobą zarządzającą mieniem z zasobów gminnych może być Spółdzielnia na podstawie zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności z m.st. Warszawy umowy o zarządzanie. Ocenę prawną w tym zakresie pozostawiam Sądowi orzekającemu.
- ✓ W niniejszej opinii odniosę się do analizy uregulowań wewnętrznych spółdzielni - w zakresie opłat należnych od osób "**oczekujących**" na ustanowienie na ich rzecz własnościowych praw do lokali. Istotnym dla niniejszej analizy jest fakt, że Zbigniew Sarata w badanym okresie **nie był członkiem Spółdzielni**.

7.2 POWIERZCHNIA BUDYNKU POZWANYCH

W związku z tym, że Pozwani w sprzeciwie od nakazu zapłaty kwestionują metraż stosowany przez Spółdzielnię do wysokości opłat - odnoszę się do niniejszego zagadnienia;

- ✓ Z dokumentu „Przydziału domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych” (analiza akt członkowskich), wynika, że Pozwanym został przydzielony dom jednorodzinny o powierzchni użytkowej 195 m kw.,
- ✓ Z Protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego sporządzonego w dniu 27.04.2000r. znajdującego się w aktach członkowskich Pozwanego Zbigniewa Sarata, które to akta biegła oglądała w dniu 29 września 2016r. (przy innej sprawie sądowej) w siedzibie Powódki, wynika, że Powódka przydzieliła, a Pozwany objął w posiadanie segment w zabudowie szeregowej przy ulicy Lanciego 9B, składającego się z II kondygnacji, 4 pokoi, kuchni, garderoby, przedpokoju, holu, 2 łazienek, wc i tarasu oraz stanowiska postojowego nr 9 o powierzchni użytkowej 195 mkw. Pozwany protokół podpisał bez uwag w dniu 27.04.2001r,
- ✓ Pismem z dnia 18.10.2001 roku, Powódka uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli w przedmiocie ustalenia powierzchni użytkowej segmentów w zabudowie szeregowej przy ulicy Lanciego 9, w związku z koniecznością dokonania korekty pomiarów w/w segmentów. Powódka złożyła nowe oświadczenie w powyższym zakresie, ustalając powierzchnię użytkową domu Pozwanych w wysokości 195,22 mkw (dokument ten znajduje się w aktach członkowskich Pozwanego Zbigniewa Sarata). Z dołączonego do niniejszego

pisma załącznika, wynika, że pomiar ten dokonany był w świetle murów budynku. W świetle tynków pomiar powierzchni użytkowej domu Pozwanych wynosił 193,08 mkw,

- ✓ W aktach członkowskich Pozwanego Zbigniewa Sarata znajduje się również pismo Pozwanego skierowane do Powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej w którym Pozwany **akceptuje** tak wyliczoną powierzchnię użytkową swojego domu jednorodzinnego, niżej dołączony jest skan dokumentów w tym zakresie,
- ✓ Kolejnym pismem (znajdującym się w aktach członkowskich Pozwanego) z dnia 25 czerwca 2001r., którym Powódka informuje Pozwanych, że w związku z korektą powierzchni użytkowej segmentu w zabudowie szeregowej dla potrzeb naliczania opłat za używanie segmentu wraz z garażem przy ulicy Lanciego 9B została przyjęta powierzchnia 193,08 mkw – liczona w świetle tynków. Do pisma tego dołączona jest uchwała nr 70a/2001 Zarządu SM „Przy Metrze” z dnia 11.04.2001r w sprawie korekty powierzchni użytkowej segmentów S-1 w Osiedlu Migdałowa I -dla potrzeb rozliczania zadania inwestycyjnego oraz naliczania opłat lokalowych. Uchwała weszła w życie z dniem podpisania.
- ✓ Dla potrzeb naliczania opłat eksploatacyjnych Powódka od kwietnia 2001 roku do dnia dzisiejszego stosuje powierzchnię użytkową w wysokości **193,08 mkw** dla domu Pozwanych,

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”

ul. Lanciego 12
02-792 Warszawa
tel. 648-74-73
fax. 648-74-30

Warszawa, 2001-03-22

OCIA440 /2001

polecony

Pan
Zbigniew Sarata
ul. Lanciego 9B
02-792 Warszawa

W nawiązaniu do pisma z dnia 27-02-2001 r. NK/40/2001 zawiadamiającego o dokonaniu pomiaru korygującego pow. użytł. segmentu w zabudowie szeregowej przy ul. Lanciego 9B do 195 m² w załączeniu przesyłamy 2 egzemplarze aneksu do umowy, dotyczącego korekty pomiaru oraz 1 egzemplarz karty finansowej potwierdzonej przez dział księgowości.

Podpisany 1 egzemplarz aneksu prosimy złożyć w biurze Spółdzielni (pok. 18).
Wydanie przydziału segmentu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej przy ul. Lanciego 9B nastąpi po wniesieniu w kasie (pok.23) jednorazowej opłaty z tytułu ochrony, wywozu nieczystości , energii elektrycznej w wys. 1.778,03 zł oraz opłaty za użytkowanie segmentu (za okres od 15-03-2000 r. do marca 2001 r włącznie) w kwocie 9.591,46 zł i odsetek w kwocie 1.050,56 zł (stan na dzień 28-02-2001r). **Do celów naliczania składników „czynszu” przyjęto powierzchnię 192,43 m².**

Ponadto wyjaśniamy, że nadpłata w kwocie 1.225,12 zł może być zaliczona na poczet w/w płatności, o ile podejmie Pan taką decyzję.

- zał.
- 2 egz. aneksu nr 5 do umowy
- legz. karty finansowej potwierdzonej przez dział księgowości

Prezesa Zarządu
SM „Przy Metrze”
mgr Daria Zachdewicz

- Do wiadomości:
1. KF -czynsz
2. KF (dot. lok. nr 3 w bud. S1)

Złozono w kasie
SM „Przy Metrze”
mgr Daria Zachdewicz

mgr specjalista
członkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Hanna Bober

STRZYHALEN
27-05-2001
S. S.

Zbigniew Sarata
02-792 Warszawa
ul. Lanciego 9B
tel. 0-501 247 295

Warszawa 05 kwietnia 2001

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
Przy Metrze
02-792 Warszawa, ul. Lanciego 12

Dnia 27 marca odebrałem Państwa pismo OC/1440/2001 dotyczące korekty powierzchni segmentu oraz możliwości wydania przydziału. Do pisma była dołączona karta finansowa i aneks numer 5 do umowy z dnia 23 sierpnia 1997.

Aneks podpisałem godząc się tym samym na zmniejszenie powierzchni mojej działki o 26 m². Powierzchnia segmentu po pomiarze korygującym jest zgodna ze stanem faktycznym.

Dołączona do pisma karta finansowa zawierała adnotację z dnia 20 marca 2001, iż sprawy finansowe zostały uregulowane. Dlatego też na podstawie § 38.2 Statutu Spółdzielni Przy Metrze po raz kolejny domagam się wydania przydziału bez stawiania mi dodatkowych warunków.

P. Dobrowolska
OC
4.04.01
[Signature]
z poważaniem
[Signature]
Zbigniew Sarata

S.M. "PRZY METRZE"
WPEYNGEO
Dnia ... 05.04.01 ... 01. r.
L. dz. 1.6.2. ... zat.

Wniosek biegłego:

- ✓ Pozwany zaakceptował powierzchnię budynku poprzez podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego „bez uwag” w zakresie powierzchni użytkowej- to po pierwsze- po drugie- pismem skierowanym do Powódki (znajdującym się w aktach członkowskich) zaakceptował powierzchnie użytkową przyjętą do obliczeń czynszu w wysokości 195,2 mkw, co oznacza, że stosowanie przez Spółdzielnię mniejszej powierzchni użytkowej budynku (193,08 mkw) niż została zaakceptowana przez Pozwanego nie jest nadużyciem prawa ze strony Powódki, bowiem w takim przypadku opłaty Pozwanego wyliczone przez Spółdzielnię są niższe niż wynikałyby z wyliczeń powierzchni zaakceptowanej przez Pozwanego- Zbigniewa Sarata,
- ✓ Pojęcie „powierzchni użytkowej” nie jest zdefiniowane w sposób jednolity dla całego polskiego ustawodawstwa. Definicje powierzchni użytkowej są różne ze względu na ich wykorzystanie oraz regulację jakim podlegają i tak w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z art.2 ust.7 przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian; na potrzeby podatku od

nieruchomości obejmuje ona powierzchnie mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szypów dźwigowych a za kondygnacje uważa się garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe, zgodnie z zapisami ustawy od spadków i darowizn za powierzchnię użytkową budynku (lokalu) uważa się powierzchnie mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i nadziemnych), z wyjątkiem powierzchni piwnic i klatek schodowych oraz szypów dźwigów, stosownie zaś do Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym powierzchnia użytkowa budynku to łączne pole powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali. Powierzchnie użytkowe klasyfikowane są zatem zgodnie z celem i przeznaczeniem budynków.

- ✓ U Powodowej Spółdzielni powierzchnia użytkowa liczona jest w świetle tynków, co oznacza, że do jej obliczania przyjęto regulację z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Należy zauważyć, że dla potrzeb ustawy o własności lokali wskutek przeniesienia własności budynku na Pozwanych niezbędna będzie korekta powierzchni użytkowej do celów wspomnianego już wcześniej Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.
- ✓ **W stanie faktyczno-prawnym sprawy, ustalona przez Spółdzielnię Mieszkaniową powierzchnia użytkowa domu Pozwanych według bieglej jest prawidłowa**

7.3 Formalno-prawne aspekty działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie;

7.3.1 STATUT POWÓDKI (omówienie w zakresie opłat);

PRZEPISY OGÓLNE;

- ✓ Powódka jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 000003334, działa w oparciu o ustawę prawo spółdzielcze oraz ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z art. 2 ustawy Prawo spółdzielcze Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie (...) zarejestrowanego statutu. Powódka przedstawiła w aktach sprawy statut obowiązujący od 21.03. 2015r (data wpisu do KRS).
- ✓ W paragrafie 4 omawianego statutu- zawarta jest definicja m.in. **domu jednorodzinnego**, którym jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego, przeznaczoną przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, przy czym do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i **postanowienia statutu dotyczące lokali**,
- ✓ Zgodnie z zapisami zarejestrowanego w KRS statutu przedmiotem działalności Spółdzielni jest m.in. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi **mienie**

Spółdzielni, lub nabyte na podstawie obowiązujących przepisów mienie jej członków,

- ✓ **Dochody uzyskiwane z działalności gospodarczej** Spółdzielnia przeznacza na cele statutowe Spółdzielni, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia (§5 pkt.4)

OPŁATY;

- ✓ **Członek Spółdzielni** jest zobowiązany uiszczać terminowo opłaty za eksploatację i utrzymanie lokalu lub miejsca postojowego i świadczenia na fundusz remontowy, **zgodnie z postanowieniami statutu**. Członek wykonuje również inne obowiązki określone w przepisach prawa, statucie, regulaminach i innych uchwałach organów Spółdzielni (§10 pkt.6),
- ✓ Według treści §13 statutu- **członkowie**, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz osoby niebędące członkami, **którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali** uczestniczą 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, zaś członkowie będący właścicielami lokali** są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie **opłat zgodnie z postanowieniami statutu, a właściciele lokali niebędący członkami** są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, a obowiązki te wykonują poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie (§13 pkt.1-3),
- ✓ **Obowiązek uiszczania opłat j/w powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członkowi lub osobie niebędącej członkiem** (§13 pkt.4),
- ✓ O zmianie wysokości opłat (niezależnych od Spółdzielni) Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, zaś w przypadku opłat niezależnych od spółdzielni (media)- Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, co najmniej na dwa tygodnie przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat w każdym z niniejszych przypadków wymaga uzasadnienia na piśmie (§13 pkt.9),
- ✓ **Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielni należą się odsetki ustawowe**, zgodnie z obowiązującymi przepisami (§13 pkt.11),
- ✓ **Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca** (§14),

RODZAJ PRAW DO LOKALI ;

- ✓ Członkowi może przysługiwać:
 - prawo odrębnej własności lokalu albo udział we współwłasności tego prawa, w tym lokalu stanowiącego garaż wielostanowiskowy,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo udział w tym prawie,
 - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym (§18 pkt.1).

- ✓ Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu (§22 pkt.3),
- ✓ Do miejsc postojowych związanych z ułamkowymi udziałami we współwłasności garażu wielostanowiskowego stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące prawa odrębnej własności lokali. (§25),
- ✓ Spółdzielnia może zawierać odpowiednio **umowy najmu lub dzierżawy**: lokalu, (...), części terenu. Na zawarcie umowy najmu Spółdzielnia organizuje przetarg. **Przedmiot najmu lub dzierżawy, prawa i obowiązki stron, okres najmu lub dzierżawy oraz wysokość opłat związanych z najmem lub dzierżawą, są określone w pisemnej umowie**, którą Zarząd zawiera zgodnie z wytycznymi wynikającymi z uchwalonych przez Radę Nadzorczą szczegółowych zasad gospodarowania lokalami, pomieszczeniami gospodarczymi, powierzchniami wspólnymi, miejscami postojowymi i terenami (§38 pkt.1-3),

ORGANY SPÓŁDZIELNI I ICH KOMPETENCJE;

- ✓ Organami Spółdzielni są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd (§54),
- ✓ Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy m.in. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat, podejmowanie uchwał o utworzeniu funduszy Spółdzielni niewymienionych w statucie (§60 pkt.12-13),
- ✓ Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Do uchwalenia lub zmiany regulaminów będących w kompetencji Rady Nadzorczej wymagana jest zgoda ca najmniej 2/3 jej składu (§67),
- ✓ Rada Nadzorcza składa się z dziewięciu osób wybranych przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni (§68 pkt.1),
- ✓ Do zakresu działania **Rady Nadzorczej należy m.in. uchwalanie planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni** oraz innych programów jej działalności, w tym działalności społecznej i kulturalnej, uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, rozpatrywanie poprawek do planu remontów i zatwierdzenia planu remontów, opiniowanie projektów regulaminów i innych regulacji kierowanych przez Walne Zgromadzenie oraz **uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia**, uchwalanie zasad ustalania opłat za korzystanie z usług i urządzeń Spółdzielni oraz wytycznych w sprawie zasad ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych (§71 pkt.5,6,7 i 13),
- ✓ Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz (§74 pkt.1),
- ✓ Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy (§83 pkt.1).

GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI, OBOWIĄZUJĄCE ZASADY;

- ✓ Działalność podstawowa Spółdzielni, związana z eksploatacją zasobów, finansowana jest zgodnie z następującymi regułami:
 - opłaty wnoszone przez użytkowników lokali **na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni**- dostawy energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów, nieczystości ciekłych **mają charakter zaliczkowy i podlegają rozliczeniu na zasadach i w terminach określonych w odrębnych regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą**,

- różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym,
- pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
- **pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej** spółdzielnia może przeznaczyć **wyłącznie** na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. W pożytkach i przychodach z własnej działalności Spółdzielni nie uczestniczą osoby niebędące członkami. (§84 pkt.1),
- ✓ **Przez pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej** rozumie się w szczególności dochody z : dzierżawy niezabudowanej części gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, najmu pomieszczeń i innych części budynków stanowiących współwłasność wszystkich właścicieli lokali, umieszczenia na gruncie lub wieszania na elewacjach budynku reklam, wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe związanych z nieruchomością wspólną (§84 pkt.2),
- ✓ Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi **nadwyżkę bilansową** (§84 pkt.3),
- ✓ Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia (§84 pkt.4),
- ✓ Zarząd prowadzi dla każdej nieruchomości ewidencje i rozliczenie przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości (§85),
- ✓ Spółdzielnia tworzy następujące fundusze: udziałowy, powstający z wpłat przez członków udziałów, odpisów na udziały członków, z podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł, zasobowy, powstający z wpłat wpisowego dokonywanych przez członków, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł, zasobów mieszkaniowych, stanowiące własność spółdzielni budynki lub lokale w budynkach, wraz z wyposażeniem technicznym oraz budowle, urządzenia budowlane i uzbrojenie terenów, wkładów budowlanych, wkładów mieszkaniowych, remontowy, powstający z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na rzecz, którego do świadczenia są obowiązani członkowie, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni, oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, z nadwyżki bilansowej, z kwot uzyskanych przy organizowanych przetargach, wadłów utraconych wskutek niepodpisania umów o ustanowienie prawa do lokalu albo miejsca postojowego lub nieregulaminowego wycofania się z przetargu, darowizn osób fizycznych i prawnych (§86),
- ✓ Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w oparciu o odrębne przepisy i statut. Zasady ich tworzenia i gospodarowania określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą. Wydatkowanie środków zakumulowanych na funduszu remontowym na inne cele niż określone w regulaminie funduszu remontowego stanowi naruszenie dyscypliny finansowej Spółdzielni (§86 pkt.2),

- ✓ Umorzenie środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych obciąża bezpośrednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane (§86 pkt.5),
- ✓ Zarząd jest obowiązany do dnia 15 stycznia każdego roku przedstawić członkom projekt rzeczowego planu remontów zasobów Spółdzielni, poprzez umieszczenie do wglądu w biurze Spółdzielni oraz na jej stronie internetowej (§86 pkt.7),
- ✓ **Mieniem Spółdzielni w szczególności** są nieruchomości służące do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi obiektami budowlanymi, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, nieruchomości niezabudowane (drogi, chodniki, place zabaw, tereny zielone, itp.) (§86 pkt.8)

Wnioski po analizie treści statutu:

- ✓ Statut nie definiuje pojęcia "nieruchomość", którą może być nieruchomość w ujęciu wieczysto-księgowym lub ujęciu cywilistycznym. Według art. 46§1 k.c.-nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), **jak również budynki** trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Według art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece - **dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą**, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione. Dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste oraz dla znajdującego się na tym gruncie budynku lub innego urządzenia, które stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, prowadzi się wspólną księgę wieczystą. Z drugiej zaś strony zarówno statut Powodowej Spółdzielni, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawa o własności lokali odnoszą się do pojęcia "nieruchomości" lub "części wspólnej nieruchomości" w zakresie obowiązków ewidencyjnych (art. 4 ust.4¹ ustawy, §85 statutu), rozliczania opłat (art. 4 ust.1-4 ustawy, §13 statutu), rozliczania pożytków z nieruchomości (art.5 ustawy, §84 statutu), co ma istotne znaczenie przy ustalaniu stawek opłat, gdyż wszystkie przychody i koszty ustalane są w odniesieniu do danej powierzchni nieruchomości, znaczenie ma ilość występujących pożytków w danej nieruchomości, które zmniejszają koszty jej utrzymania i tym samym stawkę opłat. Inny stan ekonomiczny będzie miał miejsce dla nieruchomości ustalonej jako działka ewidencyjna danej nieruchomości wieczysto-księgowej, a inna dla całej nieruchomości w rozumieniu art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, gdy rozliczymy całą nieruchomość wraz z jej pożytkami, które mogą znajdować się poza działką ewidencyjną ale w ramach nieruchomości wieczysto-księgowej. Jeszcze inna może być sytuacja w przypadku gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, gdzie budynek jest nieruchomością i w takiej sytuacji dla celów rozliczeń może być brany pod uwagę albo cały grunt pod budynkiem albo tylko powierzchnia budynku, obie możliwości są dozwolone w przypadku braku zdefiniowania pojęcia "nieruchomości",
- ✓ Według ustawy prawo spółdzielcze- art. 5 ust.8- statut spółdzielni powinien określać zasady podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) oraz pokrywania strat spółdzielni. Statut powodowej Spółdzielni nie określa **zasad**

podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej spółdzielni ani też pokrywania jej strat bilansowych, co ma również istotne znaczenie przy ustalaniu wymiaru opłat niezależnych od spółdzielni, w szczególności dla jej członków, gdyż nadwyżki bilansowe według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 5 ust.2) oraz §84 pkt.4 statutu, który stanowi, że pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć **wyłącznie** na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, a w pożytkach tych nie uczestniczą osoby niebędące członkami. Brak jest uregulowań w zakresie zasad tego podziału tj. sposobu przeliczania na np. ilość członków, udziały w nieruchomości wspólnej, metraż itd- każdy wynik tego przeliczenia będzie inny, biorąc pod uwagę przedstawione możliwości zasad tego podziału, a co ma również istotny wpływ na wymiar opłat niezależnych od Spółdzielni (opłat eksploatacyjnych)- to z jednej strony. Z drugiej strony zapis statutu cytowany powyżej (§84 pkt.1 ppkt.4) jest wewnątrznie sprzeczny z zapisanymi statutowo kompetencjami Walnego Zgromadzenia, który jako jedyny organ jest władny do podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni; może go przeznaczyć w zgodzie z art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. może przeznaczyć **w szczególności** (a nie "wyłącznie" jak stanowi to statut) na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Protokół lustracyjny Spółdzielni za lata 2013-2015r. (dokument na stronie internetowej Spółdzielni) wskazywał na powyższe uchybienia w treści statutu- jednakże uwagi w tym zakresie nie zostały wykonane przez Zarząd Spółdzielni.

- ✓ Statut stanowi, że każdy **członek** Spółdzielni jest obowiązany terminowo uiszczać opłaty za eksploatację i utrzymanie lokalu lub miejsca postojowego i świadczenia na fundusz remontowy, **zgodnie z postanowieniami statutu** (§10pkt.1 ppkt.6). Cała kategoria osób wymienionych w statucie zobowiązanych do opłat za lokale opisana w §13 statutu tj. **członkowie**, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby **niebędące członkami**, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz **właściciele lokali** będący lub niebędący członkami spółdzielni **są obowiązani dokonywać opłat zgodnie z postanowieniami statutu** i obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w statucie powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członkowi lub osobie niebędącej członkiem. Cała wymieniona w statucie kategoria osób obowiązana jest do pokrywania opłat zależnych i niezależnych od spółdzielni **w zgodności z zapisami statutu**. Pośród osób wymienionych w §13 statutu- **brak jest w statucie przedstawienia obowiązków płatniczych dotyczących osób oczekujących na ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności lokalu, jak ma to miejsce w przypadku Pozwanego, jeśli uznać, że posiada on ekspektatywę tego prawa**. Z treści art. 4 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika, że **członkowie spółdzielni, którzy oczekują** na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, (...) od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają opłaty na takiej samej zasadzie jak członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub osoby niebędące członkami spółdzielni, którzy są obowiązani do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości **przypadających na ich lokale**, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni **przez uiszczanie opłat zgodnie ze statutem**.

- ✓ Statut Pozwanej Spółdzielni **nie reguluje szczegółowo kwestii rozliczeń opłat zależnych od Spółdzielni**, w kwestii opłat niezależnych od spółdzielni odsyła do odpowiednich regulaminów opłat, stanowiąc jedynie, że są to opłaty pobierane zaliczkowo, a regulaminy uchwalane są przez Radę Nadzorczą Spółdzielni (§84 pkt.1 ppkt.1). Statut w §83 w sposób ogólnikowy stanowi, że Spółdzielnia prowadzi swoją podstawową działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych. Pozostałe zapisy statutowe w zakresie opłat są przepisane z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych., za wyjątkiem unormowań odnoszących się do obowiązków oraz praw osób posiadających roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu (ekspektatywa odrębnej własności lokalu). Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych odsyła w zakresie opłat dla każdej kategorii osób opisanych w art. 4 ust.1-4 do unormowań statutowych, w tym opłat osób oczekujących na ustanowienie odrębnej własności lokalu.
- ✓ Statut Powodowej Spółdzielni w tym zakresie "milczy", co oznacza, że brak jest unormowań statutowych dla tej kategorii osób co do ich obowiązków płatniczych związanych z pokrywaniem kosztów utrzymania nieruchomości zarówno tych zależnych jak i niezależnych od spółdzielni. Do datkowo z treści statutu nie wynika, który organ Spółdzielni posiada kompetencje do określania wysokości opłat dla każdej z grup osób w nim opisanych. Raport lustracyjny Spółdzielni za okres 2013-2015r. również zwracał na ten istotny dla użytkowników lokali fakt, jednakże Zarząd Spółdzielni w tym zakresie nie dokonał zmian.
- ✓ W statucie określone są terminy wymagalności opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni oraz wysokość odsetek za nieterminowe płatności jedynie dla kręgu osób opisanych w § 13 ust.1-3 statutu (§14), natomiast brak jest wymagalności opłat dla osób oczekujących na ustanowienie na ich rzecz własności.
- ✓ Według statutu członkowi spółdzielni mogą jedynie przysługiwać prawa określone treścią §18 statutu; wśród tych praw nie została wymieniona ekspektatywa, co by oznaczało, że w niniejszej Spółdzielni nie ma możliwości aby jej członek posiadał uprawnienie do żądania przeniesienia na jego rzecz własności lokalu po jego wybudowaniu i spłacie całego wymaganego wkładu budowlanego, jak w przypadku Pozwanych.
- ✓ Statut Spółdzielni określa mienie spółdzielni definiując go "w szczególności" jako nieruchomości służące do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi obiektami budowlanymi (§86 pkt.8), co oznacza, że każdy z użytkowników lokali na mocy tego zapisu ma obowiązek pokrywania kosztów tego mienia w związku z treścią § 13 jej własnego statutu (art. 4 ust.1-4 u.s.m.) nawet w przypadku gdy będzie ono obciążone prawnie tzn. będzie wynajmowane, dzierżawione przez Spółdzielnię w ramach jej działalności gospodarczej, co jest sprzeczne z zasadami ponoszenia opłat wyłącznie dla celów pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości w szczególności dla osób będących właścicielami lokali i niebędących członkami spółdzielni, którzy mają obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
- ✓ W badanej spółdzielni znajdują się lokale ze wszystkimi możliwymi prawami do nich tj. samodzielne lokale mieszkalne i użytkowe, własnościowe spółdzielcze prawa do lokali, mieszkalne i użytkowe, ekspektatywy praw do lokali mieszkalnych i użytkowych- statut jest dokumentem wewnętrznym odnoszącym się do praw i obowiązków członków Spółdzielni wszystkich rodzajów praw

własnościowych, dlatego też powinien być dostosowany dla wszystkich jej odbiorców, a w rzeczywistości nie jest.

- ✓ Precyzyjne określenia mienia spółdzielni jest bardzo istotną kwestią dla każdego użytkownika lokalu, gdyż koszty tego mienia w każdym przypadku są doliczane do kalkulacji stawki opłaty zależnej od spółdzielni, w tym również stawki opłat dla Pozwanych. **Jeżeli mienie spółdzielni nie zostanie zdefiniowane w sposób precyzyjny w odniesieniu do każdej nieruchomości - nie jest i nigdy nie będzie możliwe zweryfikowanie naliczonej przez Spółdzielnię opłaty zależnej od Spółdzielni w skład której wchodzi koszty utrzymania mienia spółdzielni tak jak stanowi to statut za ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych** (art.4 ust.1-4) i zawsze będą w tym zakresie powstawały spory pomiędzy Spółdzielnią i zainteresowanymi opłatami użytkownikami lokali. Dodatkowo, skoro według obowiązującego statutu (§86 pkt.8)- mieniem spółdzielni może być tylko własność lub współwłasność Spółdzielni nieruchomości - to nie można przypisać temu mieniu- nieruchomości będącej jedynie w dzierżawie, jako zapisów wzajemnie się wykluczających.

7.3.2 USTAWA PRAWO SPÓŁDZIELCZE;

- ✓ Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie niniejszej ustawy, innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu (art.2),
- ✓ Spółdzielnia prowadzi **rachunkowość** na zasadach określonych odrębnymi przepisami (art.87),
- ✓ Każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa radzie i zarządowi spółdzielni. **Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.** (art.93),
- ✓ Statut spółdzielni powinien określać m.in. zasady podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) oraz pokrywania strat spółdzielni (art. 5 &1 pkt.8),
- ✓ Zysk spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową (art. 75),
- ✓ Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały walnego zgromadzenia (art. 76),

Wnioski;

- ✓ Statut Powodowej Spółdzielni nie określa zasad podziału nadwyżki bilansowej, o czym już była mowa przy omawianiu statutu.
- ✓ Nadwyżką bilansową jest zysk netto (zysk brutto po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych CIT) z działalności gospodarczej spółdzielni (działalność spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest bezwynikowa).

7.3.3 USTAWA O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH;

Przepisy ogólne;

- ✓ Celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
- ✓ Spółdzielnia Mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
- ✓ Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.
- ✓ Spółdzielnia mieszkaniowa może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o jakim mowa w artykule 1 ust. 1 ustawy.
- ✓ W zakresie nieuregulowanym w ustawie do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy ustawy prawo spółdzielcze.

Obowiązki członków spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami (opłaty);

- ✓ **Członkowie spółdzielni**, którym przysługują Spółdzielcze prawo do lokali, są obowiązani uczestniczyć 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 postanowieniem statutu
- ✓ **Osoby niebędące członkami spółdzielni**, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, są obowiązane uczestniczyć 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 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem artykułu 5 ustawy (pożytki uzyskane z działalności gospodarczej spółdzielni mogą nie być dzielone na nie członków spółdzielni).
- ✓ **Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali** są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniem statutu.
- ✓ **Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni** są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni **które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu**. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem artykułu 5 (pożytki z działalności gospodarczej spółdzielni).
- ✓ **Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują** na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo ***prawa odrębnej własności lokalu***, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili

postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust.1 albo 2 (**opłaty zgodnie ze statutem**),

- ✓ **Członkowie spółdzielni** uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni którym przysługują Spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, mogą odpłaci korzystać z działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
- ✓ Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. **Statut spółdzielni może określić inny termin wnoszenia opłat nie wcześniejszy jednak niż ustawowy.**
- ✓ Opłaty przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
- ✓ O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- ✓ W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz korzyści i przychody z działalności gospodarczej spółdzielni;

- ✓ **Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej** w służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości Wspólnej.
- ✓ **Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej** spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej oświatowej i kulturalnej.

Gospodarka finansowa spółdzielni w zakresie utrzymania nieruchomości mieszkaniowych GZM;

- ✓ Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat o których mowa w artykule 4 ustęp 1- 2 i 4, **większa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym**
- ✓ Spółdzielnia tworzy **fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych**. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. **Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy: członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.**

Ewidencje nieruchomości;

- ✓ Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie **dla każdej nieruchomości:**
 - ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w ustępie 1 - 2 i 4

- ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z artykułem 6,
- ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Zakres stosowania przepisów ustawy o własności lokali;

- ✓ W zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali z zastrzeżeniem ust. drugiego i trzeciego to jest, że:
 - **zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącej współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony**, o którym mowa w artykule 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni.
 - **nie stosuje się** przepisów ustawy o własności lokali o **zarządzie nieruchomością wspólną** z zastrzeżeniem artykułu 18 ust. 1 oraz artykułu 29 ust. 1 i 1a, który stosuje się odpowiednio, oraz przepisów o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli z zastrzeżeniem artykułu 21 oraz artykułu 26, a uchwałę o której mowa w artykule 12 ustęp 3 ustawy o własności lokali- podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziału w nieruchomości wspólnej.

Wnioski;

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie opłat osób oczekujących na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności określa jedynie te obowiązki członków spółdzielni nie stanowiąc nic na temat osób posiadających takie uprawnienia i niebędących członkami spółdzielni. Po analizie statutu spółdzielni wiadomym jest, że nie przedstawia on również żadnych obowiązków płatniczych dla osób posiadających ekspektatywę praw (przypadek Pozwanych).

7.3.4 UREGULOWANIA WEWNĘTRZNE SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE OPŁAT ;

7.1.4.1 Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych- opłaty Pozwanych ;

- obowiązujący od dnia 01.01.2016r, Uchwała RN nr 4/2016 podjętej w dniu 29 lutego 2016r (tekst jednolity) -dotyczy opłat Pozwanych dochodzonych przez Powódkę za okres od 15.05.2016r. do 15.10.2016r.;
- ✓ Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych wnoszonych przez użytkowników- członków spółdzielni lub osoby niebędące członkami spółdzielni posiadające spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy tych praw, najemców lokali, osoby wspólnie zamieszkujące oraz inne osoby faktycznie

- korzystające z lokali w zasobach Spółdzielni, w tym bez tytułu prawnego. (Postanowienia ogólne, §2),
- ✓ Według treści §3- **nieruchomością** jest **zgodnie z decyzją** uprawnionych organów Spółdzielni- część powierzchni ziemskiej wraz z zabudową i infrastrukturą,
 - ✓ W skład zasobów Spółdzielni wchodzi m.in. nieruchomość 9 (Pozwanego)- jako część działki ewidencyjnej nr 4/1, oznaczonej nr 4/42 w skład, której wchodzi budynek usytuowany przy ulicy Lanciego 9 (§3pkt.2 ppkt i),
 - ✓ Na **koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi** składają się:
 - **koszty bezpośrednie eksploatacji**, ewidencjonowane **na poszczególne budynki** (koszty ciepła, koszty wody i odprowadzania ścieków oraz koszty gazu),
 - **koszty eksploatacji podstawowej rozliczane na nieruchomość:**
 - koszty materiałów do konserwacji bieżącej i drobnych napraw, koszty wyposażenia nieruchomości,
 - koszty energii elektrycznej do celów administracyjnych (oświetlenia klatek schodowych, terenu wokół budynków, energii do pracy dźwigów osobowych, innych urządzeń,
 - koszty konserwacji instalacji w zasobach (np. sanitarnej, elektrycznej, budowlanej, wentylacji, p.poż, wodno-kanalizacyjnej),
 - koszty osobowe konserwatorów i administratorów, koszty konserwacji i eksploatacji dźwigów,
 - koszty konserwacji domofonów, koszty konserwacji i rekultywacji zieleni,
 - koszty usług porządkowych (sprzątanie, dezynsekcja, deratyzacja, odśnieżanie),
 - podatki od nieruchomości, opłaty z tytułu wieczystego użytkowania i dzierżawy gruntu,
 - opłaty komunalne,
 - koszty ochrony obiektów,
 - odpis na fundusz remontowy,
 - **koszty ogólnej działalności spółdzielni w tym w szczególności:**
 - koszty osobowe pracowników,
 - koszty utrzymania biura spółdzielni,
 - koszty usług prawnych, informatycznych, telekomunikacyjnych, bankowych, pocztowych, szkoleniowych, itp,
 - ubezpieczenia majątkowe,
 - koszty samorządowe
 - ✓ Przy rozliczaniu przychodów i kosztów stosowane są następujące rodzaje jednostek rozliczeniowych:
 - **metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu**- stosowany do rozliczania kosztów ogólnych, kosztów eksploatacji podstawowej, funduszu remontowego,
 - **lokal**-stosowany do rozliczenia kosztów gazu, domofonu, dzierżawy ciepłomierzy,
 - **miejsce postojowe**- stosowane do rozliczenia kosztów przypadających na garaż wielostanowiskowy,
 - ✓ Powierzchnia użytkowa lokalu- to łączna powierzchnia użytkowa wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie, wyposażenie, standard i sposób ich użytkowania. Do powierzchni użytkowej lokali

nie wlicza się powierzchni tarasów, balkonów, loggi, pomieszczeń przynależnych i antresoli użytkowanych zgodnie z ich przeznaczeniem projektowym. Powierzchnię użytkową lokali oblicza się według dokumentacji technicznej budynku, ale w szczególnych przypadkach dopuszcza się ustalanie powierzchni według pomiarów z natury.

ZASADY ROZLICZANIA POSZCZEGÓLNYCH RODZAJÓW KOSZTÓW;

- ✓ Poszczególne kategorie kosztów ponoszonych w GZM rozliczane są na:
 - **koszty bezpośrednie eksploatacji**,
 - opłaty wnoszone na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej oraz wody i odprowadzenia ścieków mają charakter zaliczkowy i podlegają rozliczeniu w terminach i na zasadach określonych w odrębnych regulaminach.
- ✓ **Gaz sieciowy**- koszty zużycia gazu pokrywane są zryczałtowanymi opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali wyposażonych w urządzenia gazowe. W razie gdy użytkownik zrezygnuje za zgodą Spółdzielni z dostawy gazu- opłata z tytułu tej dostawy nie będzie naliczana od kolejnego miesiąca następującego po miesiącu, w którym została zdemontowana instalacja gazowa,
- ✓ **Podatek od nieruchomości**- stanowi koszt danej nieruchomości. Sposób naliczania i rozliczania uregulowany jest w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych. W odniesieniu do niewyodrębnionych lokali i miejsc postojowych, kwoty podatku od nieruchomości rozlicza się na podstawie rzeczywiście ponoszonych kosztów i powierzchni użytkowej lokali i miejsc postojowych. W garażach wielostanowiskowych podatek naliczany jest proporcjonalnie do liczby miejsc postojowych.
- ✓ **Konserwacje zasobów spółdzielni** to wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynków i urządzeń infrastruktury technicznej. Koszty konserwacji rozliczane są w wielkościach rzeczywistych, proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali i miejsc postojowych. Koszty konserwacji i naprawy urządzeń i instalacji dedykowanych do lokali ponoszone są wyłącznie przez te lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
- ✓ **Domofony**- koszty domofonów rozliczane są proporcjonalnie do liczby lokali wyposażonych w domofony.
- ✓ **Usługi porządkowe**-koszty usług porządkowych rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i miejsc postojowych.
- ✓ **Energia elektryczna do celów administracyjnych**-rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i miejsc postojowych.
- ✓ **Koszty ogólne spółdzielni**-rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i miejsc postojowych.
- ✓ **Fundusz remontowy**- wysokość odpisów na fundusz remontowy na poszczególne jednostki kalkulacyjne jest proporcjonalna do powierzchni użytkowej lokali i miejsc postojowych. Opłatami na fundusz remontowy lokale są obciążane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, a miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych proporcjonalnie do liczby miejsc postojowych.

ZASADY WNOSZENIA OPŁAT DO SPÓŁDZIELNI;

- ✓ **Podstawą do ustalania wysokości opłat jest roczny plan finansowo-gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.** Roczny plan finansowo-gospodarczy w zakresie kosztów GZM utworzony jest na podstawie analiz

kosztów poszczególnych nieruchomości poniesionych w okresie poprzednim oraz prognoz tych kosztów na przyszłe okresy.

- ✓ Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
- ✓ W przypadku nieruchomości 9 (Pozwanego)- koszty podatku od nieruchomości i koszty dzierżawy terenu części działki ewidencyjnej nr 4/1 rozliczane są zgodnie z prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego IV Wydziału Gospodarczego z dnia 27 listopada 2007r. (sygn. akt IC C 36/05) w sprawie podziału Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" i wydzielenie z jej zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej "Migdałowa"

7.3.4.2 Uchwała nr 12/2015 Rady Nadzorczej SM "Przy Metrze" z dnia 23 lutego 2015r.:

- ✓ Wprowadziła nową opłatę z tytułu "dzierżawy liczników ciepła" w Regulaminie opłat, poprzez zapis w §5 po pkt.3 (co nie znalazło odzwierciedlenia w żadnej treści regulaminu po tej dacie),
- ✓ według treści tej uchwały- rozliczenie z tego tytułu prowadzone jest zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody, a koszty dzierżawy liczników ciepła są ewidencjonowane w okresach rocznych i rozliczane na poszczególne budynki,
- ✓ Koszty dzierżawy liczników ciepła rozdziela się na lokale wyposażone w liczniki ciepła,
- ✓ Opłata ta została wprowadzona z dniem 1 lipca 2015r.
- ✓ Rozliczenie kosztów z tytułu czynszu dzierżawnego liczników ciepła za okres od 1 stycznia 2015r. do 30 czerwca 2015r. zostanie dokonane przy rozliczeniu kosztów energii cieplnej dla celów c.o. za 2015r.
- ✓ Poniżej dokument otrzymany ze Spółdzielni;

Uchwała nr 12/2015
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
z dnia 23 lutego 2015 roku

w sprawie: wprowadzenia opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego liczników ciepła.

Działając na podstawie § 69 ust. 1 pkt 8 i 9 Statutu SM „Przy Metrze” oraz § 1 ust. 2 pkt 1 i 2 Regulaminu Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”, uchwala się, co następuje:

§ 1.

W związku z wyposażeniem lokali w liczniki ciepła (ciepłomierze kompaktowe) wprowadza się miesięczne opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego tych liczników w miesięcznej wysokości 5,50 zł i 6,50 zł netto. Do podanych cen netto zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23%.

§ 2.

Rada Nadzorcza, działając na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 i 2, wprowadza następujące zmiany w *Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu*:

1. W § 5 po pkt 3 wprowadza się nowy pkt 4 w brzmieniu „Dzierżawę liczników ciepła”. Następne punkty zmieniają odpowiednio swoją numerację.
2. § 13 uzyskuje brzmienie:
 - ust. 1. „Rozliczanie jest prowadzone zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM „Przy Metrze.”
 - ust. 2. „Koszty dzierżawy liczników ciepła są ewidencjonowane w okresach rocznych i rozliczane na poszczególne budynki”
 - ust. 3. „Koszty dzierżawy liczników ciepła rozdziela się na lokale wyposażone w liczniki ciepła.”

§ 3.

1. Datę wprowadzenia opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego liczników ciepła ustala się na dzień 1 lipca 2015 roku.
2. Rozliczenie kosztów z tytułu czynszu dzierżawnego liczników ciepła za okres od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 r. zostanie dokonane przy rozliczeniu kosztów energii cieplnej dla celów c.o. za 2015 r.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
Lucyna Kolnierzak
Lucyna Kolnierzak

Przewodniczący

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
Marek Wajtalewicz
Marek Wajtalewicz

Wnioski po analizie w/w dokumentów (Regulamin GZM oraz Uchwała RN):

- ✓ Regulamin rozliczania kosztów GZM nie jest dostosowany do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która w art. 4 ust.4 nakazuje ewidencjonowanie i rozliczanie mienia spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Powodowa Spółdzielnia w swoich zasobach posiada wszystkie kategorie lokali, o jakich

mowa w art. 4 ust.1-4 tej ustawy. Zważyć należy, że regulamin opłat odnosi się wyłącznie do rozliczania nieruchomości bez udziału właścicieli lokali, którzy partycypują w tych kosztach swoim udziałem w nieruchomości wspólnej (art. 27 u.s.m. z wyjątkami nieistotnymi dla sprawy), tymczasem regulamin jako jednostkę przeliczeniową przyjmuje m kwadratowy powierzchni użytkowej lokali, lokal, miejsce postojowe (§5 pkt.1). Wskazać należy, że nie zawsze udział w nieruchomości wspólnej określony w dziale I Sp księgi wieczystej jest tożsamy z powierzchnią użytkową lokalu.

- ✓ Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że podstawą rozliczania opłat, o jakich mowa w art. 4 ust.1-4 jest statut spółdzielni. Statut Powodowej Spółdzielni, nie określa ani zasad ustalania tych opłat (przepisane są treści art. 4 tej ustawy) , ani też organu kompetentnego do ich wymiaru. Statut Spółdzielni nie wspomina również o prawach i obowiązkach osób uprawnionych z ekspektatywy praw do lokali jak w przypadku Pozwanych, zaś -Regulamin opłat skierowany jest m.in. do użytkowników lokali (budynków jednorodzinnych) będących członkami Spółdzielni, lub nimi niebędących- posiadających spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy tych praw (§2 pkt.1). Skoro statut Powodowej Spółdzielni nie wskazuje kategorii osób uprawnionych z ekspektatywy praw do lokali i tym samym ich praw oraz obowiązków płatniczych- to akt niższej rangi prawa wewnętrznego Spółdzielni jakim jest regulamin opłat- nie może zdaniem biegłej kategorii tych osób rozszerzać na osoby z ekspektatywą prawa do lokali (w tym lokalu Pozwanego), tym bardziej, że osoby nie będące członkami Spółdzielni nie mogą podlegać uchwałom organów tej spółdzielni np. Radzie Nadzorczej. Pozwany w okresie badanym tzn. od 15 maja 2016r. do 15 października 2016r. nie był członkiem Spółdzielni, co oznacza, że zakres jego obowiązków płatniczych powinien wynikać wyłącznie ze statutu Spółdzielni- w myśl przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członek spółdzielni mieszkaniowej może zaskarżyć uchwałę zarządu spółdzielni mieszkaniowej w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali w przypadkach określonych w art. 43 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Prawo spółdzielcze uprawnia członka spółdzielni do zaskarżania również uchwał walnego zgromadzenia (art. 42 § 3 Prawa spółdzielczego), żądania stwierdzenia ich nieważności lub nieistnienia (art. 42 § 2 i 9 Prawa spółdzielczego) oraz zaskarżania uchwał rady nadzorczej w przypadkach określonych art. 32 i 198 § 2 Prawa spółdzielczego- tak więc jedynie członek spółdzielni ma prawo kwestionowania uchwalonych przez organ wewnętrzny Spółdzielni podjętych uchwał na drodze sądowej według przywołanych przepisów. Skoro Pozwany nie był członkiem Spółdzielni- jego wysokość opłat oraz zasady ich wnoszenia wynikać powinny tylko ze statutu Powodowej Spółdzielni, czyli tak jak stanowią to zapisy art. 4 ust.1-6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Statut Powodowej Spółdzielni (§13) nakłada obowiązki uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni wyłącznie dla członków i nieczłonków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, dla członków i nieczłonków będących właścicielami lokali z obowiązkiem opłat związanych z użytkowaniem tych lokali powstającym z dniem postawienia lokalu do dyspozycji członkowi lub osobie niebędącej członkiem. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do piętnastego dnia każdego miesiąca.
- ✓ Ważne jest więc sprecyzowanie, w pierwszej kolejności w statucie, co stanowi składową poszczególnych grup kosztów, które są podstawą wyliczenia opłat tj.:

- na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale **członków spółdzielni**, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu i osób **niebędących członkami spółdzielni**, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących **mienie Spółdzielni** dla członków spółdzielni i nieczłonków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu;
 - na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali członków spółdzielni będących właścicielami lokali oraz właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni;
 - na eksploatację i utrzymanie **nieruchomości wspólnych** dla członków spółdzielni będących właścicielami lokali oraz właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni;
 - na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących **mienie spółdzielni** dla członków spółdzielni będących właścicielami lokali;
 - na wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących **mienie spółdzielni**, które są **przeznaczone do wspólnego korzystania** przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
- ✓ Dla podkreślenia ważności poprawności regulacji wewnątrz-spółdzielczych w zakresie ustalania zasad opłat na wyżej wyszczególnione koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przytoczę fragment z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach, II Wydział Cywilny Odwoławczy, w sprawie o sygn. akt II Ca, 291/14 „(...) chociaż ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje pojęcia koszty eksploatacji, nie wyjaśnia też pojęcia koszty utrzymania, to obydwa rodzaje tych kosztów muszą być bezpośrednio związane z daną nieruchomością, nie można do nich zaliczyć innych wydatków (...)”.
- ✓ W statucie Powodowej Spółdzielni zamieszczone są w tym zakresie treści art. 4 ust.1-4 z pominięciem art. 4 ust.3 dotyczącym obowiązku pokrywania kosztów przez **członków** oczekujących. Podkreślenia wymaga fakt, że Pozwany w badanym okresie tj. od 15 maja 2016r. do 15.10.2016r. nie był członkiem spółdzielni- stał się nim według Spółdzielni- z mocy prawa w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks cywilny oraz ustawy prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017r., poz.1596) - z dniem 09 września 2017r. , co oznacza, że zarówno ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, ani też statut Powodowej Spółdzielni -nie przewiduje opłat dla użytkowników lokali oczekujących na ustanowienie na ich rzecz praw do lokali i nie będących członkiem spółdzielni, wobec tego Pozwanego powinna wiązać ze Spółdzielnią umowa cywilno-prawna, będąca tytułem do naliczania przez nią opłat za jego lokal. Spółdzielnia umowy takiej nie przedstawiła.

7.3.4.3 REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DO CELÓW OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY;

- ✓ Stanowiący załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 13/2015 z dnia 23 lutego 2015r., Uchwały nr 184/2015 z dnia 15 czerwca 2015r., Uchwały 228/2015 z dnia 14 grudnia 2015r.
- ✓ Rozliczenie kosztów energii cieplnej zgodnie z niniejszym regulaminem nastąpi począwszy od rozliczenia dokonanego w 2015r.,

- ✓ Od drugiego półrocza 2015r. będzie obowiązywać półroczny okres rozliczeniowy zużycia ciepłej wody. Ustalanie zaliczkowych opłat obowiązywać będzie od 01.07.2015r., Rozdział kosztów energii cieplnej na potrzeby C.O. i C.W. przez dostawcę energii cieplnej obowiązuje od momentu zamontowania przez dostawcę energii cieplnej własnego podlicznika C.O.

ZASADY ROZLICZEŃ

- ✓ Niniejszy regulamin obowiązuje wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych oraz domów jednorodzinnych w zasobach SM (§1 pkt.1, §10 pkt.1)),
- ✓ Regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody użytkowej oraz centralnego ogrzewania (§1 pkt.2),
- ✓ Koszty dostawy energii cieplnej są naliczane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku. Rozdziału kosztów między centralne ogrzewanie, a ciepłą wodę dokonuje dostawca energii cieplnej (§1 pkt.3 i 4),
- ✓ Koszty dostawy energii cieplnej oraz zaliczki wpłacane na ich poczet przez użytkowników **rozliczane są bezwynikowo** (§1 pkt.5),
- ✓ Okres rozliczeniowy kosztów energii cieplnej obejmuje 12 miesięcy i pokrywa się z rokiem kalendarzowym (§1 pkt.6),
- ✓ Dla celów obliczeń- za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego uznaje się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, garaż. Za koszt dostawy ciepła rozumie się- koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy energii cieplnej. Określenie budynek- oznacza również zespół budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego. Liczbą jednostek zużycia jest liczba jednostek wskazana przez podzielnik kosztów ogrzewania pomnożona przez współczynnik skali grzejnika (UF) i współczynnik redukcyjny niekorzystnego położenia lokalu (LAF)- §1 pkt.7.,
- ✓ Regulamin ustalił półroczny okres rozliczeniowy zużycia ciepłej wody tj. styczeń, lipiec, grudzień. Koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb C.W. dla danego budynku jest sumą kosztów stałych i zmiennych (zależnych od ilości energii dostarczonej do budynku, podanej w GJ) wskazanych w fakturach przez dostawcę energii cieplnej. Ilość ciepłej wody (w m³) pobranej przez dany budynek określa się jako roczną sumę zużycia wody mierzonej przez indywidualne wodomierze w lokalach, a w razie uszkodzenia licznika indywidualnego przyjmuje się zużycie z ostatniego półrocza, w którym pomiar został dokonany prawidłowo. Koszt podgrzania 1m³ wody oblicza się jako iloraz kosztu wody i ilości wody wynikająca z odczytu. (§2)

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO OGRZEWANIA

- ✓ Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej jest podział między użytkowników lokali kosztów ciepła poniesionych dla ogrzania całego budynku (§3 pkt.1),
- ✓ Rozliczenie kosztów ciepła zużytego na cele c.o ustala się w oparciu o system indywidualnych rozliczeń dokonywany na podstawie wskazań podzielników kosztów c.o lub wskazań indywidualnych ciepłomierzy mieszkaniowych. Rozliczenia dokonywane są wyłącznie na zlecenie Spółdzielni przez specjalistyczną firmę rozliczającą w oparciu o obowiązujące normy i zasady. (§3 pkt.2),

- ✓ Koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.o w danym budynku jest sumą kosztów stałych i zmiennych (zależnych od ilości energii dostarczonej do budynku podanej w GJ), wskazanych na fakturach przez dostawcę energii cieplnej (§3 pkt.4),
- ✓ W lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów- koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb C.O. rozdziela się na:
 - koszt stały c.o. będący sumą kosztów stałych c.o. podanych na fakturach dla danego budynku, rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
 - koszt elementów nieopomiarowanych, określony jak 30% kosztów zmiennych podanych na fakturach dla danego budynku- rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej
 - i koszt zużycia, określony jako 70% kosztów zmiennych podanych w fakturach dla danego budynku- rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do obliczonej dla danego lokalu liczby jednostek zużycia. (§3 pkt. 5),
- ✓ W lokalach opomiarowanych ciepłomierzami koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb c.o. dzieli się na:
 - koszt zużycia c.o. będący iloczynem ilości zużytego ciepła wg wskazań ciepłomierzy w lokalach, współczynnika korygującego LAF i uśrednionej (proporcjonalnie do czasu obowiązywania w okresie rozliczeniowym) ceny GJ wynikającej z faktury dostawcy ciepła,
 - koszt stały c.o.- pozostałe koszty dostawy ciepła rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

Użytkownik lokalu oprócz kosztów dostawy energii cieplnej zobowiązany jest do pokrycia kosztów uwzględnionych w rozliczeniu kosztów c.o. jako oddzielne pozycje:

 - kosztu rozliczenia będącego iloczynem ilości urządzeń pomiarowych w danym lokalu (podzielników lub ciepłomierzy) i stawki za usługę rozliczenia punktu pomiarowego wynikającej z umowy rozliczeniowej. W wypadku rozliczenia szacunkowego koszt rozliczenia określa się wg. cennika firmy rozliczającej,
 - kosztu elektronicznej wymiany danych (koszt dostarczenia w formie elektronicznej do Spółdzielni wyników rozliczeń dotyczących indywidualnych lokali), rozliczanego na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej (§3)

ZALICZKI NA POCZET KOSZTÓW CO I CW

- ✓ Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą zaliczki przez 12 miesięcy. Wysokość miesięcznych zaliczek ustala Zarząd Spółdzielni rokrocznie do 31 maja (§4 pkt.1 i 2),. Zaliczki mogą ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego (§4 pkt.3),
- ✓ 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% (§4 pkt.5),
- ✓ Zaliczkowy koszt ogrzania 1 m² powierzchni lokalu ustala się indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie średniego miesięcznego kosztu ogrzania 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w poprzednim roku, z uwzględnieniem planowanych przez dostawcę zmian kosztów energii cieplnej i rezerwy w zakresie od 20% do 35% (§4 pkt.6),

ZASADY ROZLICZEŃ ZUŻYCIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ ZA DANY OKRES ROZLICZENIOWY

- ✓ Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku użytkownik lokalu otrzymuje w terminie do 31 maja po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia będą regulowane następująco:
 - gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę zaliczek wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty **w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie**,
 - nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia w pierwszej kolejności zaliczone zostaną na pokrycie ewentualnych zaległości z tytułu opłat na eksploatację i utrzymanie lokalu oraz innych zobowiązań finansowych względem spółdzielni, następnie zostaną zaliczone na poczet przyszłych należności lub- na żądanie użytkownika- zostaną przekazane w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na wskazane przez niego konto (§7)
- ✓ Reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie do 31 lipca danego roku. Reklamacja musi zawierać uzasadnienie. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika z obowiązku płatności należności w ustalonym terminie (§8).
- ✓ Podzielniki kosztów centralnego ogrzewania są podzielnikami z radiowym przekazem danych i nie wymagają odczytów wewnątrz lokalu. Czynności związane z obsługą systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, a w szczególności : sprawdzenie prawidłowości zamontowania opomiarowania i stanu plomb, odczytywanie wskazań opomiarowania, kontrolę typu wymiaru grzejnika i jego zgodności z inwentaryzacją wykonują przedstawiciele specjalistycznej firmy rozliczającej (§9 pkt.4).

7.3.4.4 REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY ORAZ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW;

- ✓ uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 227/2015 z dnia 14 grudnia 2015r., uchwała ta weszła ona w życie w dniu 01 stycznia 2015r.,
- ✓ Regulamin ten obowiązuje wszystkich użytkowników lokali korzystających ze zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków (§1),
- ✓ Użytkownikiem lokalu według tego regulaminu jest osoba niebędąca członkiem Spółdzielni posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, najemca lokalu lub ekspektatywy tych praw. Całkowite zużycie wody w lokalu- suma wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalu (woda zimna i ciepła). Ryczałtem wodnym jest całkowite zużycie wody w lokalu określone na podstawie lokalowego maksymalnego całkowitego zużycia wody w budynku, to samo dotyczy ryczałtu c.w. Ryczałtem miesięcznym jest ryczałtowe zużycie wody stosowane w lokalach niewyposażonych w wodomierze indywidualne określone na podstawie średniego lokalowego zużycia w budynku w poprzednim okresie. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest bezwynikowo oddzielnie dla każdego budynku. Ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody w danym okresie, z wyłączeniem wody do podlewania ogródków przydomowych i terenów zielonych.

Cena z 1m³ wody i odprowadzania ścieków ustalana jest przez właściwy organ zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (§1),

- ✓ Koszt zużycia wody w lokalu określa się na podstawie wskazań indywidualnych wodomierzy, korygowane (poprzez zwiększenie lub zmniejszenie) o koszt wyrównawczy ustalony jako różnica między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i ryczałtów. Wielkość zużycia wody w okresie rozliczeniowym ustaloną na podstawie odczytów wodomierza głównego uzgadnia się ze zużyciem wody wykazanym w fakturze dostawcy. Koszt wyrównawczy naliczany jest proporcjonalnie na lokal. Na pokrycie kosztów zużycia wody ustalana jest miesięczna zaliczka, która jest rozliczana w okresach półrocznych (styczeń, lipiec, grudzień). Wielkość zaliczkowego miesięcznego zużycia wody obowiązującego przez okres 12 miesięcy, ustalana jest do końca lutego na podstawie średniego zużycia wody (w tym ryczałtów) w danym lokalu w poprzedzającym roku kalendarzowym. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu wysokość zaliczki może zostać skorygowana przed upływem okresu rocznego. W razie braku wcześniejszego pomiaru zużycia wody ustala się miesięczne zaliczkowe całkowite zużycie wody w wysokości 14m³/lokal, a wody ciepłej (w pozycji podgrzanie wody) w wysokości 7m³/lokal. Użytkownik lokalu wnosi miesięczne zaliczki za zużycie wody łącznie z innymi opłatami za używanie lokalu. Niedopłaty wynikające z rozliczeń zużycia wody użytkownik lokalu uiszcza wraz z najbliższą opłatą za eksploatację lokalu. Nadpłaty wynikające z rozliczenia zużycia wody użytkownik uwzględnia przy najbliższej opłacie za używanie lokalu (§2),
- ✓ Odczyty wodomierzy indywidualnych dokonywane są przez odczytujących w okresach półrocznych. Niemożność bezpośredniego odczytu wodomierzy indywidualnych powoduje rozliczenie lokalu na podstawie zużycia w poprzednim prawidłowo odczytanym okresie rozliczeniowym (przy braku jednego odczytu), lub lokal zostanie rozliczony na podstawie ryczałtu wodnego i ryczałtu c.w., w przypadku braku kolejnego odczytu, zaś w przypadku braku kolejnych odczytów lokal zostanie rozliczony na podstawie dwukrotności ryczałtu wodnego i dwukrotności ryczałtu c.w. Użytkownikom lokali, które nie zostały wyposażone w wodomierze indywidualne, a posiadają instalację wodno-kanalizacyjną, naliczany jest ryczałt miesięczny (§3).
- ✓ Do obowiązków Spółdzielni należy w szczególności dokonywanie odczytów wodomierzy w wyznaczonych terminach oraz sporządzenie użytkownikom lokali do skrzynek pocztowych (bez kwitowania) rozliczenia kosztów zużycia wody wraz z wywieszeniem w gablotach budynków informacji o dokonanym rozliczeniu. Rozliczenia za I półrocze przekazywane będą do końca sierpnia, a za II półrocze do końca lutego, dokonywanie odczytów z dokładnością do jednego miejsca po przecinku oraz wymiana wodomierzy po zakończeniu okresu ważności legalizacji (§8),
- ✓ Pisemne reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w terminie 30 dni od daty wywieszenia informacji o dokonanym rozliczeniu. Reklamacja musi zawierać uzasadnienie. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika z obowiązku płatności należności w ustalonym terminie (§10),

7.3.4.5 REGULAMIN GOSPODARKI REMONTOWO-KONSERWACYJNEJ I MODERNIZACYJNO-ROZWOJOWEJ ;

- ✓ Uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni -uchwałą nr 51/98 z dnia 21 grudnia 1998r. Uchwała ta weszła w życie z dniem jej uchwalenia.
- ✓ Gospodarkę remontowo-konserwacyjną Spółdzielnia prowadzi w sposób planowy opracowując roczny plan remontów i konserwacji obejmujący okres roku kalendarzowego tj. od 1 stycznia do 31 grudnia. Rada Nadzorcza zatwierdza roczny plan remontów i konserwacji w trybie uchwały w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 stycznia roku planistycznego- na wniosek Zarządu.(§3),
- ✓ Koszty remontów finansowane są z Funduszu Remontowego, którego przychodami są:
 - opłaty wnoszone przez członków spółdzielni, według normy uchwalanej przez Radę Nadzorczą. Norma ta jest uchwalana na 1m² pum miesięcznie,
 - opłaty za reklamę,
 - nadwyżki przekraczające wartość wkładów budowlanych, uzyskane w wyniku przyznania przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na warunkach komercyjnych,
 - darowizny osób fizycznych i prawnych,
 - inne zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej (§5)

7.4 STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI NR 9, NA KTÓREJ POSADOWIONY JEST SEGMENT POZWANEGO;

- ✓ Pozwanemu pod datą 29 stycznia 2001r Spółdzielnia Mieszkaniowa Przy Metrze postawiła do dyspozycji dom jednorodzinny wraz z garażem w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych (przydział o powierzchni użytkowej 197,90 mkw, położony na działce o powierzchni 184mkw w Warszawie przy ulicy Lanciego 9A. Spółdzielnia w chwili dokonywania przydziału Pozwanemu budynku nie była właścicielem nieruchomości na której budynek ten został posadowiony. Właścicielem gruntu była Gmina Warszawa-Ursynów (obecnie m.st. Warszawa). Spółdzielnia podpisała pierwotnie z właścicielem gruntu 22 czerwca 1996r. umowę dzierżawy terenu o powierzchni 34.063 m² jako działki ewidencyjnej 4 -część obręb 1-11-05- na okres 3 lat. Uchwałą Rady Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 08 lipca 1997r. udzielono zezwolenia na zawarcie ze Spółdzielnią Mieszkaniową Przy Metrze umowy dzierżawy części działki ewidencyjnej 4/1 i 4/3 o łącznej powierzchni 30.282 m² na okres 29 lat z możliwością ich zabudowy. W dniu 02 października 1997r. działki ewidencyjne 4/1 i 4/3 o łącznej powierzchni 30.282 mkw zostały oddane przez Gminę w dzierżawę na okres 29 lat w formie aktu notarialnego REP A 13556/97. Pozwani w dniu 01 września 1997r. zawarli ze Spółdzielnią Mieszkaniową umowę o wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej w celu przejęcia tego domu na zasadzie spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego. Pozwany zobowiązał się wpłacić wkład budowlany, zaś Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego oraz jego przydziału na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu.
- ✓ W związku z prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 27 listopada 2007r., (prawomocność z dnia 28 lutego 2016r.), w którym Sąd orzekł o prawomocnym podziale z dniem 09.10.2012r. Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze"- poprzez wydzielenie z jej zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej "Migdałowa" oraz jej zarejestrowaniem w KRS (nastąpiło to z dniem 07 kwietnia 2016r.) - z dniem jej zarejestrowania Spółdzielnia Migdałowa wstąpiła w prawa oraz obowiązki wynikające z umowy dzierżawy działek ewidencyjnych 4/1 i 4/3 za

Rep. A 13556/97 zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową "Przy Metrze". Powodowa Spółdzielnia w wyniku tego podziału otrzymała do swojej dyspozycji dzierżawę o łącznej powierzchni wynoszącej **9.781 mkw**, zaś spółdzielnia Migdałowa- 11.599 mkw. Budynek użytkowany przez Pozwanego znajduje się w zasobach Spółdzielni Przy Metrze.

- ✓ Budynek Pozwanego w zabudowie szeregowej znajduje się na gruncie nie będącym własnością Powódki; nie był on jej własnością w chwili podpisywania z Pozwanym umowy o jego budowę, nie był również jej własnością w chwili przydziału wybudowanego segmentu Pozwanemu, nie jest również własnością Spółdzielni na chwilę sporządzania niniejszej opinii.
- ✓ Według Uchwały Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 24 maja 2013r., III CZP 104/12- **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie do którego Spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa**, co oznacza, że w związku z przedstawionym powyżej stanem faktycznym- Pozwanemu przysługuje **ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego** (prawo to nie zostało skutecznie na rzecz Pozwanego ustanowione- Spółdzielnia nie była właścicielem gruntu na chwilę dokonywania przydziału), a co za tym idzie- **jest on "oczekującym" na ustanowienie takiego prawa ze strony Spółdzielni.**
- ✓ W zakresie opłat za lokale- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w jej art. 4 ust.3 stanowi wyłącznie o **"członkach spółdzielni oczekujących na ustanowienie"**, tymczasem Pozwany w okresie badanym tj. od 15.05.2016r. do 15 października 2016r. **nie był członkiem Powodowej Spółdzielni. Dodatkowo statut Powodowej Spółdzielni nie zawiera żadnych uregulowań związanych z opłatami za lokal dla "oczekujących" na ustanowienie na ich rzecz praw do lokali.**
- ✓ **Pozwanemu nie przysługują żadne z praw, o jakich stanowi art. 4 ust.1-4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; nie jest on bowiem:**
 - członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 - osobą niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - członkiem spółdzielni będącym właścicielem lokalu,
 - **członkiem** spółdzielni **oczekującym** na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu

- **oczekuje** on jako **nieczłonek** spółdzielni (w badanym okresie) na skuteczne ustanowienie na jego rzecz prawa własności do lokalu (po uzyskaniu prawa własności gruntu przez Spółdzielnię Mieszkaniową), aby następnie osiąść roszczenie o przekształcenie tego prawa w prawo odrębnej własności, co oznacza, że żaden z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zobowiązuje Pozwanego (w jego sytuacji prawnej) do uiszczania opłat na pokrycie kosztów o jakich mowa w tych przepisach. Statut Powodowej Spółdzielni nie odnosi się w zakresie obowiązków płatniczych do osób znajdujących się w takiej sytuacji prawnej jak Pozwany, w ogóle brak jest w nim unormowań dotyczących opłat dla oczekujących członków spółdzielni, o jakich mowa w art. 4 ust.3 u.s.m. Spółdzielnia nie zawarła również z Pozwanym umowy cywilno-prawnej z której by wynikały opłaty za użytkowany przez niego lokal mieszkalny (dom jednorodzinny). Dodatkowo Spółdzielnia nie przedstawiła żadnego zawiadomienia o wysokości opłat Pozwanemu doręczonego mu w sposób skuteczny.

7.3 ZESTAWIENIE DOCHODZONYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ OPŁAT OD POZWANEGO W NINIEJSZYM PROCESIE;

opracować

Data obciążenia	Treść obciążenia	Kwota obciążenia	Wpłata Pozwanego	Stan zobowiązań narastająco	Odsetki ustawowe wyliczone na dzień składania powództwa tj. na 25.10.2016r.	Łączne zobowiązanie kwota główna skapitalizowa odsetki
15-05-2016	czynsz za 05-2016 (1)	1 373,32	0,00	-1 373,32		
30-05-2016	ciepła woda (2)	349,03	0,00	-349,03		
31-05-2016	dzierżawa ciepłomierzy (3)	32,00	0,00	-32,00		
31-05-2016	C.O (4)	8,49	0,00	-8,49		
31-05-2016	Rozliczenie C.O. (5)	-1 528,46	0,00	1 528,46		
Saldo zobowiązań narastająco			0,00	-234,38	0	
15-05-2016	czynsz za 06-2016	1 373,32	0,00	-1 373,32		
30-06-2016	korekta użytkowania gruntów	-193,08	0,00	193,08		
Saldo zobowiązań narastająco			0,00	-1 414,62		
15-07-2016	czynsz za 07-2016 (6)	1 341,07	0,00	-1 341,07		
Saldo zobowiązań narastająco			0,00	-2 755,69		
15-08-2016	czynsz za 08-2016	1 341,07	0,00	-1 341,07		
31-08-2016	C.W. (7)	264,72	0,00	-264,72		
31-08-2016	zimna woda (8)	172,05		-172,05		
Saldo zobowiązań narastająco			0,00	-4 533,53		
15-09-2016	czynsz za 09-2016	1 341,07	0,00	-1 341,07		
Saldo zobowiązań narastająco			0,00	-5 874,60		
15-10-2016	czynsz za 10-2016	1 341,07	0,00	-1 341,07		
Saldo zobowiązań narastająco			0,00	-7 215,67	-8,94	-7 224,

- ✓ poniżej kartoteka rozliczeniowa z Pozwanymi w stanie na 15.10.2016r. (dokument otrzymany od Powódki);

dla kont: "Opłaty za lokal"

Pan/i: **Sarata Zbigniew Maciejewska - Sarata Zofia**

Adres: Lanciego 9 m. B3

Indeks: 01063003

Konto **31132000220474000010003629**

Data księgowania	Symb. dowodu	Numer dowodu	Treść	Konto	Obroty bieżące		Saldo	
					Winien	Ma	Winien	Ma
15/05/2016	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Opłaty za lokal	1 373,32	0,00	1 373,32	0,00
30/05/2016	RR CW	1063	c.w.	Opłaty za lokal	349,03	0,00	1 722,35	0,00
31/05/2016	RR dzierżaw	1063	Szeroka ścieżka	Opłaty za lokal	32,00	0,00	1 754,35	0,00
31/05/2016	RR koszty r	1063	Koszt rozlicz. CO	Opłaty za lokal	8,49	0,00	1 762,84	0,00
31/05/2016	RR CO	1063	co	Opłaty za lokal	-1 526,46	0,00	234,38	0,00
15/06/2016	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Opłaty za lokal	1 373,32	0,00	1 607,70	0,00
30/06/2016	Korekty	1063	kt gniaz	Opłaty za lokal	-193,08	0,00	1 414,62	0,00
15/07/2016	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Opłaty za lokal	1 341,07	0,00	2 755,69	0,00
15/08/2016	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Opłaty za lokal	1 341,07	0,00	4 096,76	0,00
31/08/2016	RR CW	1063	c.w.	Opłaty za lokal	264,72	0,00	4 361,48	0,00
31/08/2016	RR ZW	1063	zimna woda	Opłaty za lokal	172,05	0,00	4 533,53	0,00
15/09/2016	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Opłaty za lokal	1 341,07	0,00	5 874,60	0,00
15/10/2016	Czynsz	1063	Wymiar czynszu	Opłaty za lokal	1 341,07	0,00	7 215,67	0,00
Razem:					7 215,67	0,00	7 215,67	0,00

- ✓ Powódka w niniejszym procesie dochodzi kwoty 7.224,61 zł na którą składa się:
 - kwota główna 7.215,67 zł,
 - skapitalizowane odsetki w kwocie 8,94 zł na dzień 24.10.2016r. (dzień poprzedzający wniesienie pozwu do EPU -k.1), według biegłej wysokość odsetek ustawowych powinna być wyższa niż przedstawia to Powódka w pozwie, powinna wynosić 12,45 zł, biorąc pod uwagę kwotę główną 7.215,67 zł od której naliczane są odsetki w okresie od 15.10.2016r. do 24.10.2016r.
- ✓ Pozycja (1) tabeli- czynsz miesięczny wynikający z planu gospodarczego Spółdzielni na 2016r.- 1.373,32 zł, poniżej dokument otrzymany od Powódki (brak potwierdzenia doręczenia);

Informacja o wysokości opłat za lokal		Warszawa dn. 09.07.2019	
SM "Przy Metrze"		Sz. P./-I: Sarata Zbigniew	
Adres:	Al. Komisji Edukacji Narodowej 36 lok. U-128 02-797 Warszawa	Dolyczy lokalu: Lanciego 9 m. B3 02-792 Warszawa, Indeks 01063003	
Tel.:	22 648 74 73 Fax: 22 648 74 30	Adres do korespondencji:	
e-mail:	biuro@smprzymetrze.pl		
Konto:	31 1320 0022 0474 0000 1000 3629		

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przy Metrze" uprzejmie informuje, że od dnia 1 kwietnia 2016 roku ulegają zmianie opłaty wprowadzone na podstawie Planu gospodarczo-finansowego na 2016 rok, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 216/2016 z dnia 30 listopada 2015 roku.

W związku z powyższym opłaty za eksploatację i utrzymanie Pana/i lokalu od dnia 01 maja 2016r. wynosić będą:

Nazwa usługi	JM	Ilość	Cena netto (zł)	Wartość brutto (zł)		
I. Opłaty na rzecz Spółdzielni:						
Eksploatacja	m2	193,08	2,09	403,54		
Fundusz remontowy	m2	193,08	1,50	239,62		
II. Zaliczki na dostawę ciepła:						
Podgrzanie wody	m3	4,000	22,06	88,24		
Centralne ogrzewanie	m2	193,08	0,94	181,50		
III. Opłaty za media i usługi na rzecz pozostałych dostawców:						
Zaliczka na wodę	m3	11,000	11,47	126,17		
Dzierżawa ciepłomierza	kwota	1,00	8,00	8,00		
IV. Opłaty na rzecz Gminy:						
Za gospodarowanie odpadami komunalnymi	cos.d.	1,00	60,00	60,00		
Podatek od nieruchomości	m2	103,08	0,12	23,17		
Dzierżawa terenu	m2	193,08	1,00	193,08		
V. Inne opłaty związane z lokalem:						
	Ilość	Cena jedn.	Wartość netto (zł)	VAT %	Wart. pod VAT	Wartość brutto (zł)
RAZEM opłata za lokal (I+II+III+IV+V) zł.						1.373,32

Słownie: jeden tysiąc trzysta siedemdziesiąt trzy złote trzydzieści dwa grosze

* lokal jako gospodarstwo domowe, w rozumieniu uchwały nr LVIII/1623/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 czerwca 2013 roku.

- ✓ Pozycja (2) tabeli - rozliczenie ciepłej wody- niedopłata 349,03 zł, poniżej dokument otrzymany od Powódki (brak potwierdzenia doręczenia Pozwanym);

Rozliczenie kosztów podgrzania wody za 2015 rok

Adres	Lanciego 9	Nr lok.	B3
Nazwisko	Sarata Zbigniew		
ID lokalu	07000003		

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” informuje, że dokonała rozliczenia kosztów z tytułu dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej za okres 01.01.2015 r. – 31.12.2015 r. na podstawie „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM Przy Metrze”. Jednocześnie informujemy, że poniższe rozliczenie dotyczy wysokości poniesionych kosztów energii cieplnej zużytej do podgrzania wody, zaś dostarczane do Państwa rozliczenia półroczne dotyczą jedynie ilości zużytej ciepłej wody w lokalu.

W 2015 roku.

a) koszt podgrzania 1 m ³ wody w Pana (i) budynku:	23,90 zł
b) roczne zużycie ciepłej wody w Pana (i) lokalu:	67,00 m ³
c) roczna suma miesięcznych zaliczek na podgrzanie wody w Pana (i) lokalu, po uwzględnieniu półrocznych nadpłat/ niedopłat za zużycie c.w.	1 252,27 zł

Poniżej przedstawiamy indywidualne rozliczenie dla Pana (i) lokalu określające różnicę między rzeczywistym kosztem podgrzania wody a zaliczką ustaloną dla Pana (i) lokalu:

Koszt rzeczywisty (a*b)	-	Roczna zaliczka (c)	=	Wynik rozliczenia
1 601,30		1 252,27		349,03 zł

Wynik rozliczenia stanowi niedopłatę.

Jednocześnie informujemy, że zaliczkowy koszt podgrzania 1 m³ wody od dnia 1 lipca 2016r. będzie wynosił: 25,10 zł

Powyższy wynik rozliczenia należy zsumować z rozliczeniem za centralne ogrzewanie. Ewentualną sumaryczną niedopłatę prosimy uregulować w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Ewentualną sumaryczną nadpłatę należy potrącić przy najbliższej opłacie za lokal.

Zarząd

M. Pykało M. Wojtasiewicz

Zgodnie z art. 21 ust.4 ustawy o rachunkowości z dn. 26.09.1994 r. wydruk elektroniczny nie wymaga pieczęci i podpisu.

- ✓ Pozycja (3) tabeli- dzierżawa ciepłomierza-obciążenie 32 zł- Uchwała Rady Nadzorczej nr 12/2015 z dnia 23.02.2015r., prezentowana we wcześniejszej części opinii.,

- ✓ Pozycja (4) tabeli- rozliczenie centralnego ogrzewania koszt odczytu- niedopłata 8,49 zł,, poniżej dokument otrzymany od Powódki (brak potwierdzenia doręczenia Pozwanym);

ROZLICZENIE INDYWIDUALNE

Strona: 1 / 2

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Przy Metrze"
al. KEN 36 lok. U-128
02-797 Warszawa

Numer nieruchomości: 53-027-0470/0
Numer nieruchomości SAP: 73064272
Położenie lokalu: 60,3, 0003
Indeks Klienta: 01063003
Rozliczenie wykonano dnia: 17.05.2016
Okres rozliczeniowy: 01.01.2015 - 31.12.2015
Okres użytkowania lokalu: 01.01.2015 - 31.12.2015

Sarata Zbigniew
ul. Lanciego 8 / B3
02-792 Warszawa

Wskazówki	
Koszty całkowite c.o. dla nieruchomości (na podstawie faktur dostawcy ciepła) poniesione w roku 2015 – 36397,71 zł	
W tym:	
Koszty stałe - 9333,36 zł	
Koszty zmienne – 27064,35 zł	
W tym:	
Koszty elementów niepomiarowanych c.o.- 0 zł	
Koszty zużycia c.o. – 27064,35 zł	

A. Przedpłata na przyszły okres rozliczeniowy

Okres rozliczeniowy/ Grupa przedpłat	Klucz podziału	Wartość klucza	Kwota jednostkowa	Przedpłata PLN	Przedpłatę naliczono dla okresu
Przedpłata całkowita				136,77	miesięcznie

B. Rozliczenie indywidualne kosztów

B.1. Zestawienie kosztów

Rodzaj kosztów	Kwota jednostkowa	liczba jednostek	Kwota PLN	Tekst dodatkowy
Koszty stałe c.o.	3 736991	193,0800 m ²	721,54	
Koszty stałe g.o.			721,54	
Koszty zużycia c.o.	41,690004	15,5000 GJ	645,20	
Koszty zmienne c.o.			645,20	
Koszty rozliczenia	6,466923	1,0000 liczba urządzeń	8,49	
Koszt dźwigni ciepłomierzy			32,00	
Koszty			40,49	
		Koszty użytkownika	1405,23	
		Przedpłata	2895,20	
		Zwrot	1487,97 PLN	

C. Określenie kwot jednostkowych

Jednostka rozliczeniowa/ Grupa użytkowników	Rodzaj kosztów	Ilość energii	Kwota PLN	liczba jednostek	=	Kwota jednostkowa PLN
Nieruchomość	Koszty stałe c.o.		9333,36			
Nieruchomość	Koszty stałe c.o.		9333,36	2497,5600 m ²		3 736991
Nieruchomość	Koszty zmienne c.o.		27064,35			
Nieruchomość	Koszty zużycia c.o.		27064,35	649,1608 GJ		41,690004
Nieruchomość	Koszty		110,33			
Nieruchomość	Koszty rozliczenia		110,33	10,0000 liczba urządzeń		6,466923

1. Ustalenie jednostek zużycia

Pomieszczenie	Rodzaj urządzenia	Numer urządzenia	Stan końcowy	Stan początkowy	= Różnica	x UF	= Jednostki zużycia	x LAF	Korekta %	= Obliczeniowe jednostki zużycia
	Ciepłomierz	44/0239936	15 500	0 000	15 500		15 5000	1,000	1 00	15 5000
										15 5000

ROZLICZENIE INDYWIDUALNE

Strona: 2 / 2

Sarata Zbigniew
ul. Lanciego 9 / B3
02-792 Warszawa

Poleżenie lokalu: EG-3, 0003
Indeks Klienta: 01063003
Numer nieruchomości: 53-027-0470/0
Numer nieruchomości SAP: 73064272
Okres rozliczeniowy: 01.01.2015 - 31.12.2015
Okres użytkowania lokalu: 01.01.2015 - 31.12.2015

Wskazówki

Rozliczenie indywidualne centralnego ogrzewania za rok 2015 sporządzone zostało zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM "Przy Metrze".

1. Reklamacje należy zgłaszać pisemnie w siedzibie Spółdzielni w terminie do 31 lipca danego roku. Reklamacja musi zawierać uzasadnienie.
2. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika z obowiązku płatności należności w ustalonym terminie.
3. Spółdzielnia udzieli odpowiedzi na podstawie merytorycznej opinii otrzymanej od specjalistycznej firmy dokonyjącej rozliczeń w terminie 30 dni od dnia otrzymania tej opinii.
4. W razie uwzględnienia reklamacji Spółdzielnia jest zobowiązana do zwrotu nadpłaconych kwot lub zaliczenia ich za zgodą użytkownika na poczet przyszłych płatności.

- ✓ Pozycja (5) tabeli- rozliczenie centralnego ogrzewania zużycie- nadpłata 1.528,46 zł- dokument jak w pozycji (4),
- ✓ Pozycja (6) tabeli- zmiana wysokości czynszu wynikająca ze zmiany wysokości zaliczki na CO i podgrzanie wody.- 1.341,07 zł, poniżej dokument otrzymany od Powódki (brak potwierdzenia doręczenia);

Informacja o wysokości opłat za lokal		Warszawa dn. 09.07.2019	
SM "Przy Metrze"			
Adres:	al. Komisji Edukacji Narodowej 36 lok. U-128 02-797 Warszawa	Sz. P./i :	Sarata Zbigniew
Tel.:	22 648 74 73 Fax: 22 648 74 30	Dotyczy lokalu: Lanciego 9 m, B3 02-792 Warszawa, Indeks 01063003	
e-mail:	biuro@smprzymetrze.pl	Adres do korespondencji:	
Konto:	31 1320 0022 0474 0000 1000 3629		

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przy Metrze" uprzejmie informuje, że od dnia 1 lipca 2016 roku, na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w zasobach SM "Przy Metrze", wprowadzone zostają nowe zaliczki na dostawę ciepła.

W związku z powyższym opłaty za eksploatację i utrzymanie Pana/i lokalu od dnia 01 lipca 2016r. wynosić będą:

Nazwa usługi	JM	Ilość	Cena netto (zł)	Wartość brutto (zł)		
I. Opłaty na rzecz Spółdzielni:						
Eksploatacja	m2	193,08	2,00	403,54		
Fundusz remontowy	m2	193,08	1,50	289,62		
II. Zaliczki na dostawę ciepła:						
Podgrzanie wody	m3	4,00	25,10	100,40		
Centralne ogrzewanie	m2	193,08	0,71	137,09		
III. Opłaty za media i usługi na rzecz pozostałych dostawców:						
Zaliczka na wodę	m3	11,00	11,47	126,17		
Dzierżawa ciepłomierza	kwota	1,00	8,00	8,00		
IV. Opłaty na rzecz Gminy:						
Za gospodarowanie odpadami komunalnymi	pos.d.	1,00	60,00	60,00		
Podatek od nieruchomości	m2	193,08	0,12	23,17		
Dzierżawa terenu	m2	193,08	1,00	193,08		
V. Inne opłaty związane z lokalem:						
	Ilość	Cena jedn.	Wartość netto (zł)	VAT %	Wart. pod VAT	Wartość brutto (zł)

RAZEM opłata za lokal (I+II+III+IV+V) zł. 1.341,07

Słownie: jeden tysiąc trzysta czterdzieści jeden złotych siedem groszy

* lokal jako gospodarstwo domowe, w rozumieniu uchwały nr LVIII/1623/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 czerwca 2013 roku.

- ✓ Pozycja (7)- rozliczenie ciepłej wody-niedopłata w wysokości 264,72 zł, poniżej dokument otrzymany od Powódki;

Rozliczenie kosztów zużycia wody		Warszawa dnia 2016-09-22	
SM "Przy Metrze"		Sz.P. Sarata Zbigniew	
Adres:	al. Komisji Edukacji Narodowej 36 lok. U-128 02-797 Warszawa	dotyczy lokalu: Lanciego 9 m. B3	
Tel:	22 648 74 73 Fax: 22 648 74 30	02-792 Warszawa	
e-mail:	biuro@smprzymetrze.pl	Adres do korespondencji:	
Konto:	31 1320 0022 0474 0000 1000 3629		
Rozliczenie za I półrocze (31/12/2015 do 30/06/2016)			

	stan	zużycie	stan	zużycie
30/06/2015	139,0000		315,0000	
30/06/2016	160,0000		207,0000	
		41,0000		48,0000

A. Koszty:

1) koszt zużycia wody wg liczników:	87,0000 m ³ x	11,47 zł/m ³ =	997,89 zł
2) koszt podgrzania wody wg liczników	46,0000 m ³ x	22,06 zł/m ³ =	1.014,76 zł
3) koszt wyrównawczy			0,00 zł
Razem koszty:			2012,65 zł

B. Naliczone opłaty zaliczkowe:

1) zaliczka na wodę:		625,84 zł
2) zaliczka na podgrzanie wody:		750,04 zł
Razem zaliczki		1575,88 zł

Niedopłata z tytułu rozliczenia wody 436,77 zł

Prosimy o uregulowanie ewentualnych nadpłat lub niedopłat wraz z najbliższą opłatą za eksploatację lokalu.

UWAGA! Lokale, w których nie dokonano odczytu, rozliczone zostały zgodnie z par. 3 ust 7 Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzenia ścieków obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze".

Poniżej przypominamy numery telefonów firm pełniących całodobowe dyżury hydrauliczne i elektryczne. Ewentualne ustarki i awarie należy zgłaszać pod nw numery.
tel.0-601-243-503 awarie gazowo - hydrauliczne "HOLENDER SERWIS"
tel.0-602-455-928 awarie instalacji elektrycznych "ATEST"

ZARZĄD

/-/ M.Pykalo /-/ A.Gawlik

Wydruk elektroniczny zgodnie z art.21 ust 4 Ustawy o Rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. tj. Dz.U.2013 r. poz.330 nie wymaga podpisu.

Użytkownik: SM "Przy Metrze"
Druk z programu S_OZYN_W w 5.70 firmy S hit s.c.

- ✓ Pozycja (8)- rozliczenie zimnej wody - niedopłata w wysokości- 172,05 zł, dokument jak w pozycji (7).

- ✓ Spółdzielnia nie przedstawiła skutecznego doręczenia Pozwanemu żadnych z opłat przedstawionych w tabeli j/w,
- ✓ Pozycja (1) i (6) tabeli -dotyczy obciążenia Pozwanego opłatami za lokal (zależnymi od Spółdzielni i niezależnymi od niej) w wysokości 1 373,32 zł oraz 1.341,07 zł. Opłata ta jest według statutu wymagalna na 15 dnia każdego miesiąca (Pozwany nie jest członkiem Spółdzielni ani też zobowiązany do opłat z art. 4 ust.3 u.s.m., nie zawarto z nim umowy cywilno-prawnej). Opłata w w/w wysokości składa się z opłaty eksploatacyjnej wynikającej z zatwierzonego planu gospodarczego spółdzielni na 2016r., obowiązującego od 01 maja 2016r. (opłaty zależne od spółdzielni), opłat niezależnych od spółdzielni (zaliczki na media) oraz funduszu remontowego- według przedstawionych bieżącej zawiadomień o opłatach należnych od Pozwanego i przedstawionych wyżej.

- ✓ Pozwany został obciążony opłatą:
 - **funduszu remontowego** w wysokości 1,50 zł/mkw, co daje kwotę łączną 289,62 zł (193,08 x 1,50 zł), podczas gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 6 ust.3 stanowi o obowiązku tworzenia w spółdzielniach mieszkaniowych funduszu remontowego z obowiązkiem świadczenia z tego tytułu przez członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Tymczasem Pozwany po pierwsze nie jest członkiem spółdzielni i po drugie nie posiada żadnego z prawa własnościowego, o którym mowa w art. 6 u.s.m. -Pozwany posiada roszczenie o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dodatkowo statut Spółdzielni (§86) zobowiązuje do opłat z tytułu funduszu remontowego członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali- w żadnej z kategorii osób wymienionych w statucie nie mieści się sytuacja prawna Pozwanego, pomijając już fakt, że nie jest on członkiem spółdzielni i nie należy do kategorii osób wymienionych w art. 6 u.s.m. Zdaniem bieżącej obciążenie z tego tytułu Pozwanego jest bezzasadne, gdyż nie wynika ono z ustawy ani też z umowy wiążącej strony. Poniżej dokument Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni w sprawie stawki na fundusz remontowy, obowiązującej w 2016r.;

Uchwała nr 121/2005
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
z dnia 23 listopada 2005 roku

w sprawie: zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy od 01.12.2005 r.

Działając na podstawie § 64 ust. 1 pkt 11 Statutu SM „Przy Metrze” i § 2 pkt 12 *Regulaminu Rady Nadzorczej*, Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

Z dniem 01.12.2005 r. obniża się odpis na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych i użytkowych z 2,30 zł/m² p.u. na 1,50 zł/m² p.u.

§ 2

Do wykonania uchwały zobowiązuje się Zarząd SM „Przy Metrze”

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
Stanisław Góralowski

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
Zbigniew Jankowski

- **kosztów eksploatacji podstawowej jak dla nieczłonka Spółdzielni-** w wysokości 2,09 zł/mkw, co przy powierzchni użytkowej budynku Pozwanego daje kwotę 403,54 zł (2,09 zł x 193,08 zł). Stawka tej opłaty (2,09 zł) wynika z planu gospodarczego Spółdzielni na 2016r.,

stawka obowiązująca od 01.04.2016r. (załącznik nr 1 do Uchwały nr 2016/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 30 listopada 2015r.) . Według wprowadzenia do tego planu- stawki opłat eksploatacyjnych wyliczone zostały w oparciu o poziom ponoszonych kosztów bez uwzględnienia stanu rozliczeń międzyokresowych tj. wyników na nieruchomościach osiągniętych w latach ubiegłych (pkt.2), co jest niezgodne z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który jest przepisem *ius cogens* nakazującym zwiększenie lub zmniejszenie kosztów utrzymania nieruchomości w roku następnym, co oznacza, że okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy i nie ma od tej zasady odstępstw. Dodatkowo założenia do planu gospodarczego na 2016r. są sprzeczne z obowiązującym w spółdzielni statutem, który w §84 pkt.1 ppkt.2 powiela zapis ustawy w tym zakresie, nakazując roczne rozliczanie nadwyżek i niedoborów na nieruchomościach. Pozostawiono stawki opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów dostawy mediów i opłatę komunalną oraz podatek od nieruchomości, dzierżawę gruntu oraz wieczyste użytkowanie. Poniżej dokument otrzymany ze Spółdzielni;

Załącznik nr 1 do uchwały nr. *3.16* / 2015

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

z dnia *30 listopada* 2015 roku

**Plan gospodarczo – finansowy
SM „Przy Metrze”
na rok 2016**

(Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi)


Warszawa, 30.11.2015 roku



Opis planu gospodarczo – finansowego SM „Przy Metrze” na rok 2016.

Plan gospodarczo-finansowy na 2016 opracowany został przy przyjęciu poniższych założeń:

1. Koszty do Planu gospodarczo – finansowego na rok 2016 zostały oszacowane w oparciu o przewidywane wykonanie kosztów w 2015 roku, nie uwzględniając zmian z tytułu inflacji.
2. Stawki opłat eksploatacyjnych wyliczone zostały w oparciu o poziom ponoszonych kosztów bez uwzględnienia stanu rozliczeń międzyokresowych tj. wyników na nieruchomościach osiągniętych w latach ubiegłych.
3. Rozliczenia skumulowanych wyników z lat ubiegłych są przedmiotem szczegółowej analizy dokonywanej przez Zarząd i służby ekonomiczne Spółdzielni. Wynik tych analiz prezentowany był na spotkaniu Rady Nadzorczej i stanowi przedmiot odrębnego opracowania.
4. Stawki opłat zaliczkowych za na pokrycie kosztów dostawy mediów i opłat komunalną oraz podatek od nieruchomości, dzierżawę gruntu, oraz wicoczyste użytkowanie gruntu pozostają bez zmian. Zmiany stawek tych opłat będą dostosowywane w przypadku zmian poziomu kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.
5. Przychody do Planu 2016 opracowano przy założeniu wprowadzenia zmian stawek opłat na dzień 1 stycznia 2016 roku. Jednakże trwająca procedura uchwalania Planu 2016 powoduje, że wynikające z planu stawki zostaną wprowadzone z dniem 1 kwietnia 2016 roku. Różnica w wysokości osiągniętych przychodów stanowić będą odchylenia od planu.
6. Zróżnicowanie poziomu stawek opłat dotyczących lokali będących w dyspozycji członków Spółdzielni, oraz lokali których właściciele nie są członkami Spółdzielni wynika z dostosowania do aktualnych faktycznie uzyskiwanych korzyści z działalności gospodarczej Spółdzielni.
7. Szczegółowe wysokości zmienionych stawek opłat z poszczególnych tytułów w określonych nieruchomościach przedstawione są w zestawieniu stanowiącym załącznik nr 2 do Uchwały Rady Nadzorczej.


Zastępca Zarządu
Wiesław...

Zastępca Zarządu
Krzysztof...
Wiesław...


/

Nieruchomość 9

Plan gospodarczo - finansowy na 2016 rok

Koszty lokali mieszkalnych:

Elementy planu	PLAN 2015	PRZEWDYWANE WYKONANIE 2015	PLAN 2016
Materiały i narzędzia	170,00	92,00	160,00
Oświetlenie ulic	800,00	954,88	1 000,00
Konserwacja sanitarja	6 400,00	6 387,24	6 500,00
Konserwacja elektryczna	2 200,00	2 177,28	2 200,00
Konserwacja budowlana	700,00	684,24	700,00
Konserwacja i rekultywacja zieleni	1 200,00	1 556,32	1 200,00
Pozostałe koszty eksploatacji	1 500,00	0,00	0,00
Przebiegi okresowe	300,00	200,00	200,00
Sprzątanie nieruchomości	7 150,00	7 311,12	7 500,00
Ubezpieczenie nieruchomości	3 500,00	1 727,28	1 800,00
Koszty obsługi i konserwacji	7 300,00	6 664,00	6 900,00
Koszty biura Zarządu	48 504,00	47 547,96	47 500,00
Darmofony	100,00	61,60	100,00
RAZEM	80 314,00	75 604,96	75 600,00
pożyczki nieruchomości	0,00	0,00	0,00
koszt eksploatacji podstawowej	80 314,00	75 604,96	75 600,00
pożyczki z działalności Spółdzielni	0,00	0,00	6 916,81
koszt eksploatacji podstawowej	80 314,00	75 604,96	68 683,19
Centralne ogrzewanie	46 800,00	40 150,88	41 000,00
Ciepła woda	16 500,00	15 071,36	16 000,00
Zimna woda	34 000,00	20 489,88	21 000,00
Opłata komunalna	9 540,00	9 540,00	9 540,00
Podatek od nieruchomości	4 400,00	4 874,52	4 900,00
Dzierżawa terenu	70 100,00	63 908,62	64 000,00
Fundusz remontowy	55 445,00	55 445,76	55 445,76
Dzierżawa ciepłownia	480,00	480,00	480,00
RAZEM:	237 355,00	209 981,20	212 355,76
RAZEM Koszty lokali mieszkalnych:	317 679,00	285 586,16	281 248,95

Przychody lokali mieszkalnych:

Elementy planu	PLAN 2015	PRZEWDYWANE WYKONANIE 2015	PLAN 2016
Eksploatacja podstawowa	53 800,00	53 475,02	53 883,19
Centralne ogrzewanie	46 800,00	40 150,88	41 000,00
Ciepła woda	16 500,00	15 071,36	16 000,00
Zimna woda	34 000,00	20 489,88	21 000,00
Opłata komunalna	9 540,00	9 540,00	9 540,00
Podatek od nieruchomości	4 400,00	4 435,80	4 435,65
Dzierżawa terenu	36 964,00	36 963,84	36 963,84
Fundusz remontowy	55 445,00	55 445,76	55 445,76
Dzierżawa ciepłownia	240,00	240,00	480,00
RAZEM:	287 725,00	265 813,42	263 748,45
RAZEM Przychody lokali mieszkalnych:	287 725,00	265 813,42	263 748,45

Wynik nieruchomości:

Elementy planu	PLAN 2015	PRZEWDYWANE WYKONANIE 2015	PLAN 2016
Wynik lokali mieszkalnych	-29 854,00	-19 772,73	-27 500,50
RAZEM wynik nieruchomości:	-29 854,00	-19 772,73	-27 500,50

13.12.2015
 31.12.2015

13.12.2015

13.12.2015

13.12.2015

.....

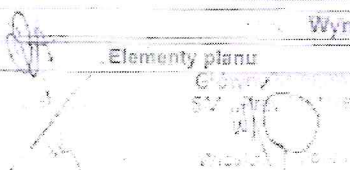
**Wykonanie planu
gospodarczo – finansowego
SM „Przy Metrze”
za 2015 rok.**

Analiza wykonania planu dla: Nieruchomość 1 od dnia 01/01/2015 do dnia 31/12/2015

Koszty lokali mieszkalnych:				
Elementy planu	PLAN	WYKONANIE	WZROST PLAN WYKONANIE	% WYKONANIA PLANU
Materiały narzędzia	39 000,00	24 352,87	7 547,03	75,38
Pozostałe materiały	770,00	0,00	770,00	0,00
Obwieszenie ulic	12 540,00	8 840,74	3 699,26	70,52
Konserwacja szlifarna	97 450,00	76 435,14	21 014,86	78,34
Konserwacja elektryczna	30 290,00	27 387,06	2 902,94	90,62
Konserwacja kuchenia	9 732,36	97 190,36	-87 458,00	334,20
Konserwacja i renowacja zieleni	17 900,00	35 455,74	-17 555,74	215,07
Konserwacja parków zieleń	2 100,00	10 455,54	-8 355,54	498,40
Konserwacja sanitarna	2 000,00	1 025,65	974,35	51,23
Pozostałe koszty eksploatacji	27 690,00	80 345,23	-52 655,23	290,60
Przebiegi okrasowe	6 000,00	12 322,71	-6 322,71	181,22
Prace porządkowe	245 000,00	227 150,32	17 849,68	92,71
Dzielenie podzielników	11 521,00	11 545,18	-24,18	100,22
Ubezpieczenie nieruchomości	19 100,00	19 899,40	-899,40	98,48
Koszty administracji i konserwacji	88 790,00	84 412,51	4 377,49	95,12
Koszty pracy zarobkowej	992 106,00	804 394,91	187 711,09	81,16
RAZEM:	1 107 318,08	1 161 407,33	-54 089,25	
Dzielnice, Usługi techniczne, Konserwacja, wyznaczone części	12 800,00	13 308,59	-508,59	103,97
Ujemności	5 800,00	9 728,31	-3 928,31	167,73
Centralne ogrzewanie	859 400,00	704 781,18	154 618,82	82,01
Ciepła woda	883 200,00	840 241,88	42 958,12	97,62
Woda	711 800,00	675 020,53	36 779,47	94,82
Gas	54 820,68	157 610,76	-102 790,08	283,15
Opłata komunalna	160 804,00	157 722,86	3 081,14	98,14
Energia elektryczna	80 300,00	77 873,43	2 426,57	96,36
Podatek od nieruchomości	31 500,00	32 618,47	-1 118,47	104,82
Wyczerpie użytkowanie gruntu	802 200,00	-312 940,42	1 115 140,42	-53,78
Fundusz remontowy	873 456,00	873 505,64	-49,64	100,01
RAZEM Koszty lokali mieszkalnych:	4 882 888,86	3 901 777,87	981 110,99	

Przychody lokali mieszkalnych:				
Elementy planu	PLAN	WYKONANIE	WZROST PLAN WYKONANIE	% WYKONANIA PLANU
Opłata komunalna	1 180 830,00	1 179 275,79	1 554,21	99,82
Eksploatacja pom. ciepła i gospodarczych prąd	18 000,00	10 691,54	7 308,46	72,73
Dzielnice	10 699,00	10 699,24	-0,24	100,00
Domofony, rozbiór domofonów	8 398,00	8 381,00	17,00	111,77
Centralne ogrzewanie	859 400,00	704 781,18	154 618,82	82,01
Ciepła woda	883 200,00	840 241,88	42 958,12	97,62
Woda	711 800,00	675 020,53	36 779,47	94,82
Gas	54 820,68	84 311,64	-29 490,96	153,94
Opłata komunalna	160 804,00	157 722,86	3 081,14	98,14
Energia elektryczna	80 300,00	77 873,43	2 426,57	96,36
Podatek od nieruchomości	30 800,00	30 217,87	582,13	98,11
Wyczerpie użytkowanie gruntu	481 800,00	-308 560,96	790 360,96	-62,98
Fundusz remontowy	873 456,00	873 505,64	-49,64	100,01
Ważniejsze koszty o.o.	0,00	13 454,67	-13 454,67	0,00
Kredyty i zadłużenie	0,00	381,48	-381,48	0,00
RAZEM:	4 895 270,08	3 891 741,32	1 003 528,76	
RAZEM Przychody lokali mieszkalnych:	4 895 270,08	3 891 741,32	1 003 528,76	

Wynik nieruchomości:				
Elementy planu	PLAN	WYKONANIE	WZROST PLAN WYKONANIE	% WYKONANIA PLANU
RAZEM Wynik nieruchomości:	0,00	0,00	0,00	



 Główny Kierownik

 S.V.

 W.

 W.

Użytkownik: SM "Fazy Matrix"
 Ścieżka programu: E_KOZYT_Wygl_0,05 druk: 01.07.2016r. godz. 10:01:48

WYKONANIE PLANU GOSPODARCZEGO ZA 2015R ORAZ PLAN GOSPODARCZY NA 2016R. DLA NIERUCHOMOŚCI "9";

- ✓ Sporządzony na podstawie załącznika nr 1 do uchwały 216/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni; Poniżej dokument wykonania planu gospodarczego dla nieruchomości "9" -dokument otrzymany ze Spółdzielni;

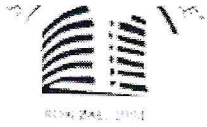
Elementy planu	Plan 2015	Wykonanie w 2015r.	Rozliczenie nieruchomości za 2015 (nadwyżka/niedobór)	Plan na 2016r.
Materiały i narzędzia	170,00	46,04	123,96	150,00
Oświetlenie ulic	900,00	938,54	-38,54	1 000,00
Konserwacja sanitarna	6 400,00	5 488,87	911,13	6 500,00
Konserwacja elektryczna	2 200,00	2 086,68	113,32	2 200,00
Konserwacja budowlana	700,00	1 795,11	-1 095,11	700,00
Konserwacja i rekultywacja zieleni	1 000,00	797,51	202,49	1 200,00
Pozostałe koszty eksploatacji	1 600,00	-2 470,28	4 070,28	0,00
Przeglądy okresowe	300,00	100,00	200,00	200,00
Sprzątanie nieruchomości	7 550,00	7 311,12	238,88	7 500,00
Ubezpieczenie nieruchomości	3 500,00	1 545,78	1 954,22	1 800,00
Koszty administracji i konserwacji	7 300,00	6 949,69	350,31	6 900,00
Koszty biura zarządu	48 594,00	41 526,83	7 067,17	47 550,00
Podatek od nieruchomości	4 400,00	4 874,52	-474,52	4 900,00
Wieczyste użytkowanie gruntu	0,00	-629,25	629,25	0,00
Dzierżawa terenu	70 100,00	65 792,65	4 307,35	64 000,00
Razem	154 714,00	136 153,81	18 560,19	80 600,00
Pożytki z nieruchomości		0,00		0,00
Koszty eksploatacji podstawowej		136 153,81		80 600,00
Nadwyżka przychodów nad kosztami za 2015r.				-18 560,19
Koszty do pokrycia na 2016r.				62 039,81

Suma metrażu wszystkich segmentów na nieruchomości "9" (w tym segment Pozwanego) wynosi **3.080,32 mkw**, co w przeliczeniu na jeden metr kwadratowy i jeden miesiąc daje opłatę eksploatacyjną **w wysokości 1,68 zł** (62.039,81 zł : 3.080,32 zł :12). Tymczasem stawka ustalona przez Spółdzielnię dla nieczłonka (Pozwanych) w tej nieruchomości wynosi 2,09 zł/mkw (zawyżenie o 0,41 zł/mkw, co daje dla segmentu Pozwanego **zawyżenie o 79,16 zł/miesięcznie**, począwszy od 01 kwietnia 2016r.). Dla sytuacji prawnej Pozwanego niebędącego członkiem spółdzielni posiadającego ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego- brak jest uregulowań ustawowych (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych) w zakresie obowiązków płatniczych wobec spółdzielni, statut Pozwanej spółdzielni również obowiązków takich nie przewiduje, pomijając już fakt, że Pozwany nie jest członkiem Spółdzielni, brak jest również umowy o korzystanie z budynku mieszkalnego zawartego pomiędzy spółdzielnią i Pozwanym, stanowiącą o zasadach korzystania z niniejszego lokalu oraz obowiązkach związanych z jego utrzymaniem i tym samym regulującym stosunki Pozwanego ze Spółdzielnią Mieszkaniową. Nawet gdyby istniał prawny obowiązek pokrywania kosztów, jakie żąda od Pozwanego Spółdzielnia- to z całą pewnością można stwierdzić, że stawka opłaty eksploatacyjnej ustalonej na podstawie wykonania planu gospodarczego za 2015r. oraz zatwierdzonego planu gospodarczego na 2016r. z uwzględnieniem rozliczenia nieruchomości nr "9" (Pozwanego) za 2015r. (nadwyżka przychodów nad kosztami jej utrzymania w kwocie 18.560,19 zł) - winna wynosić 1,68 zł/mkw/miesiąc, co w przeliczeniu na metraż domu Pozwanego powinno wynosić miesięcznie 324,37 zł (1,68 zł x 193,08), tymczasem Spółdzielnia nalicza mu miesięcznie kwotę 403,54 zł (eksploatacja) +23,17 zł (podatek od nieruchomości)+ 193,08 zł (dzierżawa gruntu), co razem daje kwotę miesięczną wynoszącą 619,79 zł, a co w przeliczeniu na mkw/miesiąc wynosi 3,21 zł/mkw- co oznacza zawyżenie opłaty eksploatacyjnej o kwotę 1,53 zł/mkw/miesiąc, co daje 295,41 zł łącznego zawyżenia za miesiąc dla metrażu Pozwanego. Nieruchomość Pozwanego nie została rozliczona po zakończonym roku kalendarzowym (2015). Z części wprowadzającej do planu gospodarczego na 2016r. wynika, że na nieruchomości skumulowane są nierozliczone koszty i przychody z lat ubiegłych (pkt.3), natomiast w punkcie 2 części opisowej znajduje się informacja, że stawki opłat dla wszystkich nieruchomości zostały ustalone w oparciu o poziom ponoszonych kosztów bez uwzględnienia stanu rozliczeń międzyokresowych tj. wyników na nieruchomościach osiągniętych w latach ubiegłych, co jest niezgodne z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nakazującym w roku następnym rozliczyć różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat, różnica ta zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (przepis *ius cogens*). Mało tego plan gospodarczy na 2016r. sporządzony jest w oparciu o "prognozę wykonania planu gospodarczego z 2015r." a nie rzeczywiste jego wykonanie jak nakazuje to art. 6 ust.1 u.s.m.

- zaliczka na poczet centralnego ogrzewania- według regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej- wysokość miesięcznych zaliczek

ustala Zarząd Spółdzielni corocznie do 31 maja (§4 pkt.2), które mogą być w ciągu roku zmieniane.

- **dzierżawa ciepłomierza- opłata ta nie wynika ani ze statutu, ani też z żadnego regulaminu opłat**, została ona wprowadzona w Spółdzielni Uchwałą Rady Nadzorczej nr 12/2015 z dnia 23 lutego 2015r.- w sprawie wprowadzenia opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego liczników ciepła



REGON 146 179 11

00-792 WARSZAWA
TEL. 22 648 74 33
FAX. 22 648 74 30
SMPRZYMETRZE.WAW.PL

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy, KRS nr 0000041034

2244

Warszawa, dnia 18.03.2015 roku

FN. 2015

INFORMACJA

dla użytkowników lokali mieszkalnych

położonych w Nieruchomości nr 9

(budynki Lanciego 9.1, 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 9H, 9J, 9M, 9N, 9P, 9R, 9S)

Zarząd SM „Przy Metrze” uprzejmie informuje, że w dniu 23 lutego 2015 roku Rada Nadzorcza SM „Przy Metrze” podjęła uchwałę nr 12/2015 w sprawie

wprowadzenia opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego liczników ciepła.

W związku z tym, z dniem 01 lipca 2015 roku dodana zostanie nowa pozycja w opłatach za lokal w brzmieniu „*dzierżawa ciepłomierza*”.

Obciążenie miesięczne dla użytkowników lokali mieszkalnych w Nieruchomości nr 9 wyniesie 8,00 złotych brutto.

Treść uchwały dostępna jest na stronie internetowej SM „Przy Metrze”

www.smprzymetrze.waw.pl

Pozwany nie jest członkiem Spółdzielni, dodatkowo jest osobą oczekującą na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wobec czego jego sytuacja płatnicza (również w tym zakresie) nie jest uregulowana w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, która dla kategorii zobowiązanych do opłat wymienionych w art. 4 ust. 1-4- odsyła do uregulowań statutowych spółdzielni mieszkaniowej.

- **opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi**- Pozwany został obciążony kwotą 60 zł. Zgodnie z Uchwałą nr V /85/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 lutego (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2015r., poz.1277)- w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik o określonej pojemności- dla nieruchomości, na której znajdują się mieszkańcy zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, ustala się stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, gdy są **zbierane selektywnie** w wysokości 60 zł od gospodarstwa domowego trzyosobowego lub większego (§4 pkt.1 ppkt.1c)., co oznacza, że obciążenie Pozwanego co do zasady kwotą 60 zł jest uzasadnione co do wysokości.
- **podatkiem od nieruchomości**-Pozwany został obciążony kwotą 0,12 zł za metr kwadratowy pow .użytkowej domu, co w przeliczeniu na tę powierzchnię daje kwotę 23,17 zł miesięcznie. Według uchwały nr XVIII/413/2015 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 października 2015r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2016 rok- stawka podatku od budynków mieszkalnych lub ich części wynosiła 0,74 zł/mkw, co w przeliczeniu na budynek Pozwanego daje kwotę 142,88 zł na cały rok (0,74 zł x 193,08mkw). Stawka podatku gruntowego na 2016r. według uchwały Rady Miasta St. Warszawy wynosiła 0,46 zł od 1 m². Segmenty usytuowane są na działce ewidencyjnej 4/42 o powierzchni 4.089 mkw, co daje kwotę podatku gruntowego w wysokości 1.880,94 zł/rok. Razem podatek od budynków za 2016r. dla nieruchomości "9" wynosi 2.279,44 zł/rok i podatek od gruntu wynosi 1.880,94 zł/rok, co razem daje kwotę 4.160,38 zł. **W planie gospodarczym na 2016r. zaplanowano na ten cel kwotę 4.900 zł** (nie wiadomo dlaczego, skoro dane do dokładnych wyliczeń zostały zamieszczone w Uchwale Rady Miasta Stoł. Warszawy już w październiku 2015r.). Stawka 0,12 zł/mkw miesięcznie przedstawiona w zawiadomieniu o opłatach nie jest zgodna ani z planem gospodarczym na 2016r. ani z uchwałą Rady Miasta St. Warszawy. Według planu na 2016r. planowany podatek od nieruchomości wynosi 4.900 zł, co na jeden metr segmentu wynosi **0,13 zł** (4900 : 3.080,32 mkw : 12), według uchwały Rady Miasta łączny podatek od nieruchomości nr "9" powinien wynosić 4.160,38 zł, co na jeden metr segmentu wynosi **0,11 zł/mkw** (4.160,38 zł : 3.080,32 zł : 12), według zawiadomienia Spółdzielni o opłatach stawka ta wynosi 0,12 zł/mkw/miesiąc. Według statutu - Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych i rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy (§83 pkt.1), to oznacza, że obciążenia użytkowników lokali winny następować zgodnie z tymi planami gospodarczymi, które w swojej wysokości osadzone są na

wykonaniu planu z roku ubiegłego, z ewentualnie założonymi rezerwami zmniejszającymi lub zwiększającymi koszty utrzymania nieruchomości.

- **dzierżawa terenu**-Pozwany został obciążony kwotą 193,08 zł miesięcznie z tego tytułu, co stanowi 1 zł/mkw powierzchni użytkowej budynku. Spółdzielnia z tytułu dzierżawy gruntu na którym posadowiony jest budynek Pozwanego płaci kwartalne stawki czynszu na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy. Na powyższą okoliczność wystawiane są faktury kwartalne. Poniżej zestawienie na powyższą okoliczność faktur i płatności przez Spółdzielnię;

ZESTAWIENIE FAKTUR WYSTAWIONYCH PRZEZ M.ST.WARSZAWA DLA NIERUCHOMOŚCI NR "9" W 2016R.;

Data wystawienia faktury	okres fakturowany	kwota obciążenia	Kwota płacona przez Spółdzielnię	Różnica między fakturą a płatnością-rezerwa
01-12-2015	01,02,03 2016r.	122 221,11	22 681,53	99 539,58
01-03-2016	04,05,06 2016r.	122 221,11	22 681,53	99 539,58
01-06-2016	07,08,09.2016r.	55 914,16	10 376,42	45 537,74
01-09-2016	10,11,12. 2016	55 914,16	10 376,42	45 537,74
Razem:		356 270,54	66 115,90	290 154,64

Spółdzielnia w 2016r. poniosła z tytułu dzierżawy gruntu (nieruchomości 9) koszty wynikające z wystawionych przez m.st. Warszawa faktur -koszty w wysokości 356.270,54 zł (są to stałe przewidywalne koszty spółdzielni). Spółdzielnia poniosła w tym okresie **wydatek** z tego tytułu w wysokości 66.115,90 zł, mniejszy niż koszty wynikające z faktur. Wynika to z toczącego się pomiędzy Spółdzielnią i właścicielem gruntu sporu sądowego w zakresie zmiany wysokości opłaty dzierżawnej w stosunku do pierwotnie ustalonej. W planie gospodarczym na 2016r. zaplanowano z tego tytułu kwotę 64.000 zł (nie wiadomo dlaczego niższą niż wynikającą z przewidywanych stałych kosztów dzierżawy), przypadającą na nieruchomość "9" (działka 4/42, działka 4/39 i działka 4/40) wynoszącą 6.124 m², **co stanowi 0,87 zł/mkw/miesiąc** (64.000 : 6.124 mkw :12). **W zawiadomieniu o opłatach stawka ta wynosi 1 zł/mkw/miesiąc**- nie wiadomo w jaki sposób stawka ta została ustalona i na jakiej podstawie. Według kosztu poniesionego z tego tytułu w 2016r. (66.115,90 zł) stawka wynosi 0,90 zł/mkw (66.115,90 zł : 6.124 mkw: 12). Według ewidencji księgowej na nieruchomości "9" poniesiono w 2016r. z tytułu dzierżawy gruntu 65.792,65 zł, według potwierdzeń zapłaty zapłacono do M.st.Warszawy z tego tytułu 66.115,90 zł, według wykonania planu gospodarczego za 2016r. - poniesiono z tego tytułu koszty wynoszące 65.792,65 zł (zgodność z ewidencją)

- ✓ Spółdzielnia dochodzi swojego roszczenia za okres od 15.05 2016r. do 15.10.2016r. W okresie tym Pozwany był obciążony opłatą eksploatacyjną (zależną od spółdzielni) wynikającą z planu gospodarczego na 2016r- opłata ta jest w tym okresie stała i wynosi 2,09 zł/mkw powierzchni użytkowej budynku. Od dnia 15 lipca 2016r. zmieniała się wysokość opłaty za budynek

Pozwanego z łącznej kwoty 1.373,32 zł na kwotę 1.341,07 zł (zmniejszenie o 32,25 zł) wynikające ze zmniejszenia stawki na centralne ogrzewanie z kwoty 0,94 za mkw pow. użytkowej do kwoty 0,71 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej budynku.

- ✓ Spółdzielnia nie przedstawiła potwierdzenia doręczenia niniejszego zawiadomienia Pozwanemu.
- ✓ Spółdzielnia nie przedstawiła dokumentu na okoliczność doręczenia Pozwanemu żadnego z niniejszych zawiadomień o opłatach (mających nastąpić w okresie od maja 2016r. do października 2016r.), oczywiście pomijając już fakt stwierdzony we wcześniejszej części opinii, że kategoria osób oczekujących na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczych własnościowych praw do lokali, nie będących członkami spółdzielni nie jest uregulowana w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i z Pozwanym nie została zawarta żadna umowa, z której by wynikały obowiązki płatnicze Pozwanego wobec Spółdzielni. Dodatkowo nie wiadomo na jakiej podstawie zostały ustalone stawki opłat widniejących w zawiadomieniach o opłatach, nie wynikają one bowiem z planów gospodarczych. Koszty planowane na poszczególne nieruchomości nie uwzględniają nadwyżek przychodów nad kosztami za poprzednie lata, co jest niezgodne z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wobec czego zawyżane są stawki opłat na następny rok kalendarzowy.

7.4 ANALIZA KOSZTÓW ZALICZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ DO KOSZTÓW UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI "9" (NIERUCHOMOŚCI POZWANEGO);

- wykonana na podstawie dokumentacji księgowej otrzymanej ze Spółdzielni,

7.4.1 W okresie od 01.01.2015 do 31.12.2015

- ✓ na wykonaniu tych kosztów opiera się plan gospodarczy na 2016r. i opłaty związane z lokalem w okresie dochodzonym pozwem

L.p.	Rodzaj kosztu	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia spółdzielni w 2015r.			Stawka na mkw/miesiąc	Ustalona stawka przez Spółdzielnię
		Kwota	Sposób doliczenia kosztu przez Spółdzielnię	Podstawa w regulaminie opłat		
1	<u>Koszty pozostałe w tym:</u>		koszty bezpośrednie			
	Rozliczenie ciepła	110,33		par.4 pkt.1 ppkt.a		
	Życzenia na potrzeby osiedla	6,64		brak podstawy		
	Kontrola instalacji gazowej	50,54		par.4 pkt.1 ppkt.b		
	Koszty zimnej wody	-2 637,79		par.4 pkt.1 ppkt.a		

Razem:		-2 470,28	koszty bezpośrednie			
2.	<u>Podatek od nieruchomości</u>	4 874,52	koszty bezpośrednie	par.4 pkt.1 ppkt.b		
3	<u>Dzierżawa terenu</u>	65 792,65	koszty bezpośrednie	par.4 pkt.1 ppkt.b		
4	<u>Ubezpieczenie majątku</u>	1 545,78	koszty pośrednie- koszty ogólnej działalności spółdzielni	par.4 pkt.1 ppkt.c		
5.	<u>Konserwacja domofonów</u>	60,15	koszty bezpośrednie	par.4 pkt.1 ppkt.b		
6	<u>Koszty administratorów i konserwatorów</u>	6 949,69	koszty doliczane na koniec roku- jako pośrednie	brak podstawy naliczenia dla kosztów administratorów w sposób pośredni (ryczałtowy) , dla kosztów konserwacji par.4 pkt.1 ppkt.b i par.6 pkt.3		
7	<u>Koszty biura Zarządu</u>	41 526,83	koszty doliczane na koniec roku- jako pośrednie	par.4 pkt.1 ppkt.c i par.6 pkt.III		
8	<u>Materiały i narzędzia</u>	46,04	koszty bezpośrednie	par.4 pkt.1 ppkt.b		
9	<u>Oświetlenie ulic</u>	938,54	koszty bezpośrednie	par.4 pkt.1 ppkt.b		
10	<u>Konserwacja sanitarna</u>	5 488,87	koszty doliczane na koniec każdego miesiąca- koszty pośrednie	par.4 pkt.1 ppkt.b		
11	<u>Konserwacja instalacji elektrycznej</u>	2 086,68	koszty doliczane na koniec każdego miesiąca- koszty pośrednie	par.4 pkt.1 ppkt.b		
12	<u>Konserwacja budowlana</u>	1 795,11	koszty doliczane na koniec każdego miesiąca- koszty pośrednie	par.4 pkt.1 ppkt.b		
13	<u>Konserwacja- rekultywacja zieleni</u>	797,51	koszty doliczane na koniec każdego miesiąca- koszty pośrednie	brak podstawy do rozliczania ryczałtowego		
14	<u>Przeglądy okresowe</u>	100,00	koszty bezpośrednie	brak podstawy		

15	Usługi porządkowe	7 311,12	koszty na podstawie wystawionej faktury	par.4 pkt.1 ppkt.b		
16	<u>Dzierżawa ciepłomierza</u>	306,65	koszty bezpośrednie	brak podstawy		
	Razem koszty:	137 149,86			3,71	3,44 plus dzierżawa za ciepłomierz

7.4.2 Koszty biura zarządu w 2015 i 2016r. (wykonanie);

2015r.			2016r.				
L.P.	Rodzaj kosztu	Wysokość kosztu	L.P.	Rodzaj kosztu	Wysokość kosztu	wzrost/spadek	% wzrostu/spadku
1	Wynagrodzenia pracownicy	2 785 132,42	1	Wynagrodzenia pracownicy	2 902 338,44	117 206,02	4,21%
2	Umowy zlecenia	294 734,31	2	Umowy zlecenia	162 979,30	-131 755,01	-44,70%
3	Badania okresowe, ekwiwalenty za odzież	12 292,10	3	Badania okresowe, ekwiwalenty za odzież	10 417,76	-1 874,34	-15,25%
4	Ryczałt za używanie samochodów prywatnych	18 802,01	4	Ryczałt za używanie samochodów prywatnych	18 323,31	-478,70	-2,55%
5	Ubezpieczenie OC członków zarządu	4 143,50	5	Ubezpieczenie OC członków zarządu	3 186,50	-957,00	-23,10%
6	Szkolenie pracowników	11 866,13	6	Szkolenie pracowników	16 960,80	5 094,67	42,93%
7	Zakładowy Fundusz Świadczeń socjalnych	38 703,21	7	Zakładowy Fundusz Świadczeń socjalnych	36 916,45	-1 786,76	-4,62%
8	PFRON	36 482,92	8	PFRON	34 099,48	-2 383,44	-6,53%
9	Materiały biurowe	71 542,60	9	Materiały biurowe	137 033,41	65 490,81	91,54%
10	Amortyzacja środków trwałych	51 886,07	10	Amortyzacja środków trwałych	95 132,28	43 246,21	83,35%
11	Usługi informatyczne	61 572,84	11	Usługi informatyczne	74 277,29	12 704,45	20,63%
12	Przeglądy urządzeń biurowych	8 136,00	12	Przeglądy urządzeń biurowych	26 963,77	18 827,77	231,41%
13	Ubezpieczenie majątku	2 837,27	13	Ubezpieczenie majątku	3 042,46	205,19	7,23%
14	Badanie bilansu	29 138,04	14	Badanie bilansu	76 052,39	46 914,35	161,01%
15	Usługi BHP	14 180,40	15	Usługi BHP	14 125,20	-55,20	-0,39%
16	Ogłoszenia	5 335,61	16	Ogłoszenia	0,00	-5 335,61	-100,00%
17	Usługi telekomunikacyjne	46 696,34	17	Usługi telekomunikacyjne	42 827,90	-3 868,44	-8,28%
18	Usługi prawne	452 010,46	18	Usługi prawne	498 766,72	46 756,26	10,34%
19	Prowizje bankowe	29 579,65	19	Prowizje bankowe	29 944,00	364,35	1,23%

20	Usługi pocztowe	46 409,48	20	Usługi pocztowe	43 312,30	-3 097,18	-6,67%
21	Oplaty skarbowe, koszty aktów notarialnych	2 778,79	21	Oplaty skarbowe, koszty aktów notarialnych	3 900,55	1 121,76	40,37%
22	Bilety MZK, abonament RTV,, bilety parkingowe,, ksero	13 651,30	22	Bilety MZK, abonament RTV,, bilety parkingowe,, ksero	111 785,73	98 134,43	718,87%
23	Usługi prowadzenia kadr spółdzielni	25 977,15	23	Usługi prowadzenia kadr spółdzielni	24 263,87	-1 713,28	-6,60%
24	Ubezpieczenie samochodu służbowego	1 556,00	24	Ubezpieczenie samochodu służbowego	1 438,96	-117,04	-7,52%
25	Benzyna i olej	1 173,81	25	Benzyna i olej	343,95	-829,86	-70,70%
26	Części do samochodu	444,53	26	Części do samochodu	0,00	-444,53	-100,00%
27	Naprawy samochodu	1 614,63	27	Naprawy samochodu	1 767,26	152,63	9,45%
28	Badanie okresowe i mycie samochodu	3 440,55	28	Badanie okresowe i mycie samochodu	0,00	-3 440,55	-100,00%
29	Ubezpieczenie członków RN	1 095,50	29	Ubezpieczenie członków RN	902,63	-192,87	-17,61%
30	Diety	154 175,00	30	Diety	172 494,96	18 319,96	11,88%
31	Abonament za telefony służbowe	7 644,09	31	Abonament za telefony służbowe	8 450,38	806,29	10,55%
32	Energia elektryczna biuro	15 144,13	32	Energia elektryczna biuro	77 104,16	61 960,03	409,14%
33	Energia ciepła-biuro	13 152,89	33	Energia ciepła-biuro	50 835,15	37 682,26	286,49%
34	Woda i ścieki-biuro	1 354,76	34	Woda i ścieki-biuro	5 636,06	4 281,30	316,02%
35	Sprzątanie terenu i wywóz śmieci-biuro	6 700,19	35	Sprzątanie terenu i wywóz śmieci-biuro	2 238,14	-4 462,05	-66,60%
36	Podatek od nieruchomości i użytkowanie wieczyste-biuro	34 975,83	36	Podatek od nieruchomości i użytkowanie wieczyste-biuro	44 153,95	9 178,12	26,24%
37	Sprzątanie biura spółdzielni	45 507,56	37	Sprzątanie biura spółdzielni	81 733,67	36 226,11	79,60%
38	Ochrona biura	74 311,89	38	Ochrona biura	84 583,74	10 271,85	13,82%
39	Składki na rzecz organizacji spółdzielczych	10 822,50	39	Składki na rzecz organizacji spółdzielczych	9 810,00	-1 012,50	-9,36%
40	Obsługa Walnego Zgromadzenia	15 519,93	40	Obsługa Walnego Zgromadzenia	9 275,33	-6 244,60	-40,24%
	Razem:	4 452 522,39		Razem:	4 917 418,25	464 895,86	10,44%

Poniżej dokumenty księgowe otrzymane ze Spółdzielni;

- Zestawienie kosztów dla nieruchomości "9" za 2015r.;

Rozliczenie przychodów i kosztów - wydruk zapisów analitycznych (dla wybranych nieruchomości)

Analiza kosztów od dnia 01/01/2015 do dnia 31/12/2015 wg symboli kosztów

Lokalizacja: ul. Krakowska, Własność: Os. Krakowska, Lokalizacja: nieczynna, Własność: Os. Krakowska, LM: Odręba wesoła, ul. Krak. LM: Odręba wesoła, nieczynna.

Symbol kosztowy			Obroty w okresie analizy		Saldo obrotów w okresie analizy
Nr dow.	z dnia	poz.	Kosztu	Wpływu	(Przychód - koszt) opis poz. księgowania
FV 2300180415	30/04/2015	FZ/893	46,04		Tabela analityczna - Poprawki, po ewent. poro - 30.12.15. do uakt. stanu na koniec SM - N 9 LM N009 Nieruchomość 9
501-001-001-001 - Materiały i narzędzia LM			46,04	0,00	-46,04
FLIK N-9	31/01/2015	FZ/211	167,90		energia elektryczna - rozliczenie za 01/2015, N-9 LM - oświetlenie ulic N009-Nieruchomość 9
FV 235008733449	30/04/2015	FZ/1077	108,15		energia elektryczna - rozliczenie za 04/2015, N-9 LM - oświetlenie ulic N009-Nieruchomość 9
FV 225008880006	31/05/2015	FZ/666	123,92		energia elektryczna - rozliczenie za 05/2015, N-9 LM - oświetlenie ulic N009-Nieruchomość 9
FV 226005599389	30/06/2015	FZ/1941	72,47		energia elektryczna - rozliczenie 06/2015, N-9 LM - oświetlenie ulic N009-Nieruchomość 9
FV 226004137580	31/07/2015	FZ/2527	85,26		energia elektryczna - rozliczenie za 07/2015, N-9 LM - oświetlenie ulic N009-Nieruchomość 9
FV 226005783857	30/09/2015	FZ/3175	41,66		energia elektryczna - rozliczenie za 09/2015, N-9 LM - oświetlenie ulic N009-Nieruchomość 9
FV 222005941570	31/10/2015	FZ/3648	51,74		energia elektryczna - rozliczenie za 10/2015, N-9 LM - oświetlenie ulic N009-Nieruchomość 9
FV G1P1180620111511	30/11/2015	FZ/3879	165,11		energia elektryczna - rozliczenie za m-c 11/2015 N-9 LM - oświetlenie ulic N009-Nieruchomość 9
FV 221014971574	30/11/2015	FZ/6801	64,57		energia elektryczna - rozliczenie za 11/2015, N-9 LM - oświetlenie ulic N009-Nieruchomość 9
FV 221015121122	31/12/2015	FZ/4365	61,76		energia elektryczna - rozliczenie za 12/2015, N-9 LM - oświetlenie ulic N009-Nieruchomość 9
501-001-003-001 - Oświetlenie ulic - LM			938,54	0,00	-938,54
FV 13/2015	31/01/2015	FZ/215	532,27		Konserwacja instalacji sanitarnej za m-c 01/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 28/2015	28/02/2015	FZ/507	532,27		Konserwacja instalacji sanitarnej za m-c 02/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 43/2015	21/03/2015	FZ/780	532,27		Konserwacja instalacji sanitarnej za m-c 03/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 66/2015	30/04/2015	FZ/1187	532,27		Konserwacja instalacji sanitarnej za m-c 04/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 82/2015	31/05/2015	FZ/1580	532,27		Konserwacja instalacji sanitarnej za m-c 05/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 102/2015	30/06/2015	FZ/2190	532,27		Konserwacja instalacji sanitarnej za m-c 06/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 126/2015	31/07/2015	FZ/2652	532,27		Konserwacja instalacji sanitarnej za m-c 07/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 150/2015	31/08/2015	FZ/2821	332,67		Konserwacja instalacji sanitarnej za m-c 08/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 170/2015	30/09/2015	FZ/3294	332,67		Konserwacja instalacji sanitarnej za m-c 09/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 195/2015	31/10/2015	FZ/3670	432,30		Konserwacja instalacji sanitarnej za m-c 10/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 221/2015	30/11/2015	FZ/4014	332,67		Konserwacja instalacji sanitarnej za m-c 11/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 246/2015	31/12/2015	FZ/4433	332,67		Konserwacja instalacji sanitarnej za m-c 12/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
501-002-001-001 - Konserwacja sanitarna LM			5 488,87	0,00	-5 488,87
FV 2/01/2015	31/01/2015	FZ/223	184,46		Konserwacja instalacji elektrycznej w zasobach SM za m-c 01/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 18/02/2015	28/02/2015	FZ/815	184,46		Konserwacja instalacji elektrycznej w zasobach SM za m-c 02/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 32/03/2015	31/03/2015	FZ/786	184,46		Konserwacja instalacji elektrycznej w zasobach SM za m-c 03/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 50/04/2015	30/04/2015	FZ/1189	184,46		Konserwacja instalacji elektrycznej w zasobach SM za m-c 04/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 67/05/2015	31/05/2015	FZ/1599	184,46		Konserwacja instalacji elektrycznej w zasobach SM za m-c 05/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 85/06/2015	30/06/2015	FZ/2197	166,24		Konserwacja instalacji elektrycznej w zasobach SM za m-c 06/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9

Rozliczenie przychodów i kosztów - wydruk zapisów analitycznych (dla wybranych nieruchomości)

Analiza kosztów od dnia 01/01/2015 do dnia 31/12/2015 wg symboli kosztów

Lokatorstwo czynszowe Własność w zabudowie LOKATORSTWO NIECZYNKOWE WYSTĄPCIE WIELKOCYNKOWE I M. Odległa włas. czynk. LM Ciepła woda, ciepła, LM Ciepła woda, ciepła.

Symbol kosztowy			Obroty w okresie analizy		Saldo obrotów w okresie analizy
Nr dow.	z dnia	poz.	Kosztu	Wpływu	(Przychód - koszt)
opis poz. księgowania					
FV 7/2015	30/08/2015	FZ/1782	57,02		Usługi ogólnobudowlane wykonane w m-cu 08/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 8/2015	31/07/2015	FZ/2310	57,02		Usługi ogólnobudowlane wykonane w m-cu 07/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 09/08/2015	31/08/2015	FZ/2700	112,82		Usługi ogólnobudowlane za m-c 07/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 9/2015	31/08/2015	FZ/2918	57,02		Usługi ogólnobudowlane wykonane w m-cu 08/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 08/09/2015	31/08/2015	FZ/2828	199,81		Usługi ogólnobudowlane za m-c 08/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 17/10/2015	30/09/2015	FZ/3383	199,81		Usługi ogólnobudowlane za m-c 09/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 10/2015	30/09/2015	FZ/3291	54,79		Usługi ogólnobudowlane wykonane w m-cu 09/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 11/2015	31/10/2015	FZ/3434	54,79		Usługi ogólnobudowlane wykonane w m-cu 10/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 20/11/2015	31/10/2015	FZ/3671	199,81		Usługi ogólnobudowlane za m-c 10/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 12/2015	30/11/2015	FZ/3778	63,81		Usługi ogólnobudowlane wykonane w m-cu 11/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 26/12/2015	30/11/2015	FZ/4023	199,81		Usługi ogólnobudowlane za m-c 11/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 13/2015	31/12/2015	FZ/4187	54,89		Usługi ogólnobudowlane wykonane w m-cu 12/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 01/01/2016	31/12/2015	FZ/4435	199,81		Usługi ogólnobudowlane za m-c 12/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
501-002-003-001 - Konserwacja budowlana LM			1 795,11	0,00	-1 795,11
FV 11/2015	28/02/2015	FZ/352	797,51		Pielęgnacja drzew i krzewów na terenie SM. Złazenia 11A/87/2014, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
501-002-004-001 - Konserwacja, rekultywacja zieleni LM			797,51	0,00	-797,51
FV 63/2015	31/05/2015	FZ/1317	100,00		Kontrola przewodów kominowych, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
501-002-009-001 - Przeglądy okresowe LM			100,00	0,00	-100,00
FV 03/2015	31/01/2015	FZ/110	609,26		Sprzątanie terenu posesji za 01/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 18/2015	28/02/2015	FZ/428	609,26		Sprzątanie terenu posesji za 02/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 31/2015	31/03/2015	FZ/741	609,26		Sprzątanie terenu posesji za 03/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 44/2015	30/04/2015	FZ/987	609,26		Sprzątanie terenu posesji za 04/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 57/2015	31/05/2015	FZ/1419	609,26		Sprzątanie terenu posesji za 05/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 70/2015	30/06/2015	FZ/1852	609,26		Sprzątanie terenu posesji za 06/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 83/2015	31/07/2015	FZ/2414	609,26		Sprzątanie terenu posesji za 07/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 97/2015	31/08/2015	FZ/2764	609,26		Sprzątanie terenu posesji za 08/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 113/2015	30/09/2015	FZ/3130	609,26		Sprzątanie terenu posesji za 09/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 127/2015	31/10/2015	FZ/3516	609,26		Sprzątanie terenu posesji za 10/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 142/2015	30/11/2015	FZ/3852	609,26		Sprzątanie terenu posesji za 11/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 157/2015	31/12/2015	FZ/4245	609,26		Sprzątanie terenu posesji za 12/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
501-002-011-001 - Usługi porządkowe LM			7 311,12	0,00	-7 311,12
FZ/1211	30/04/2015	FZ/1211-2	33,83		N009-Nieruchomość 9
FV 8300358647	31/05/2015	FZ/1661	33,83		Dzierżawa ciepłomierzy za okres 29.04.15-29.05.15, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 4840001338	30/06/2015	FZ/2039	33,83		Dzierżawa ciepłomierzy za okres 30.05.15-28.06.15, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
				768,00	N009-Nieruchomość 9
FV 4840004100	31/07/2015	FZ/2611	33,83		Dzierżawa ciepłomierzy za okres 28.06.15-29.07.15, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/08/2015	PK/485	33,83		N009-Nieruchomość 9
FV 4840010308	30/09/2015	FZ/3108	33,83		Dzierżawa ciepłomierzy za okres 30.07.15-29.08.15, N-9 LM (FZ 3104) N009-Nieruchomość 9
FV 4840013705	31/10/2015	FZ/3710	33,83		Dzierżawa ciepłomierzy za okres 30.08.15-29.09.15, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 4840017009	30/11/2015	FZ/4055	33,83		Dzierżawa ciepłomierzy za okres 29.09.15-29.10.15, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 4840021187	31/12/2015	FZ/4422	33,83		Dzierżawa ciepłomierzy za okres 30.10.15-29.11.15, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/12/2015	PK/749	2,18		N009-Nieruchomość 9
501-002-017-001 - Dzierżawa ciepłomierza LM			306,65	768,00	461,35

Rozliczenie przychodów i kosztów - wydruk zapisów analitycznych (dla wybranych nieruchomości)

Analiza kosztów od dnia 01/01/2015 do dnia 31/12/2015 wg symboli kosztów

Łódź, ul. Chałubińskiego, 100, 93-600 Łódź, NIP: 742-200-10-00, REGON: 141262222, KRS: 0000000000, Sąd Rejestrowy: Sąd Rejestrowy dla Województwa Łódzkiego, KRS: 0000000000, NIP: 742-200-10-00, REGON: 141262222, KRS: 0000000000

Symbol kosztowy			Obroty w okresie analizy		Saldo obrotów w okresie analizy
Nr dow.	z dnia	poz.	Kosztu	Wpływu	(Przychód - koszt)
					opis poz. księgowania
FV 9300359747	31/05/2015	FZ/1040	110,33		Rozliczenie dopła. N-9 LM- Lanciego 9 N009-Nieruchomość 9
FV FP/1853/2015	31/12/2015	FZ/1100	6,64		Druk księgowy - zyczenia na potrzeby sądu, N-9 LM N000-Nieruchomość 9
FV F 6171/2015	31/12/2015	FZ/170	50,54		konkurs notarialny gminnej N-9 LM N009-Nieruchomość 9
PK ZW kosztów	31/12/2015	V koszt. ew. 30	-2 637,76		Przebieganie kosztów ZW do pozostałych kosztów eksploatacyjnych pozostałości, N009-Nieruchomość 9
501-002-999-001 - Pozostałe koszty LM			-2 470,28	0,00	2 470,28
				4 435,80	N009-Nieruchomość 9
	31/01/2015	PK002	406,21		Podatek od nieruchomości za 01/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	28/02/2015	PK006	406,21		Podatek od nieruchomości za 02/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/03/2015	PK130	406,21		Podatek od nieruchomości za 03/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	30/04/2015	PK250	406,21		Podatek od nieruchomości za 04/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/05/2015	PK259	406,21		Podatek od nieruchomości za 05/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	30/06/2015	PK324	406,21		Podatek od nieruchomości za 06/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/07/2015	PK373	406,21		Podatek od nieruchomości za 07/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/08/2015	PK471	406,21		Podatek od nieruchomości za 08/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	30/09/2015	PK538	406,21		Podatek od nieruchomości za 09/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/10/2015	PK583	406,21		Podatek od nieruchomości za 10/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	30/11/2015	PK648	406,21		Podatek od nieruchomości za 11/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/12/2015	PK682	406,21		Podatek od nieruchomości za 12/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
501-003-001-001 - Podatek od nieruchomości i gruntu LM			4 874,52	4 435,80	-438,72
				36 963,84	N000-Nieruchomość 9
	31/12/2015	PK769	77,92		Użytkowanie wieczyste - koszty do odpisy za 2015 r. na podstawie orzeczenia SKO, zmianę wiodące GZM N009-Nieruchomość 9
	31/12/2015	PK768	-344,90		Rezerwa na świadczenia - koszty do odpisy za 2015 r. na podstawie orzeczenia SKO, zmianę wiodące GZM N009-Nieruchomość 9
	31/12/2015	PK768	77,41		Użytkowanie wieczyste - koszty do odpisy za 2015 r. na podstawie orzeczenia SKO, zmianę wiodące GZM N009-Nieruchomość 9
	31/12/2015	PK768	-430,68		Rezerwa na świadczenia - koszty do odpisy za 2015 r. na podstawie orzeczenia SKO, zmianę wiodące GZM N009-Nieruchomość 9
501-003-002-001 - Wliczone użytkowanie gruntów - LM			-629,25	36 963,84	37 593,09
	31/01/2015	PK053	980,30		Dzierżawa terenu za 01/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	28/02/2015	PK090	980,30		Dzierżawa terenu za 02/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/03/2015	PK144	980,30		Dzierżawa terenu za 03/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	30/04/2015	PK245	980,30		Dzierżawa terenu za 04/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/05/2015	PK277	980,30		Dzierżawa terenu za 05/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	30/06/2015	PK323	27 028,81		Dzierżawa terenu za 06/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/08/2015	PK459	1 960,61		Dzierżawa terenu za 07/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	30/09/2015	PK634	980,30		Dzierżawa terenu za 08/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/10/2015	PK591	980,30		Dzierżawa terenu za 09/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	30/11/2015	PK646	980,30		Dzierżawa terenu za 10/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/12/2015	PK669	1 039,76		Dzierżawa terenu za 11/2015 r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/12/2015	PK688	26 048,51		Rezerwa na świadczenia - koszty do odpisy za 2015 r. na podstawie orzeczenia SKO, zmianę wiodące GZM N009-Nieruchomość 9
	31/12/2015	PK687	1 672,66		Ubezpieczenie za ZOB z tytułu ubezpieczenia do wys. 11000 zł. Wynik z podop. z 27.07.2015. Skł. 2012-2014. N-9 LM N009-Nieruchomość 9
501-003-003-001 - Dzierżawa terenu LM			65 792,66	0,00	-65 792,66
				9 540,00	N000-Nieruchomość 9
	31/01/2015	PK205	795,00		opłata komunalna na nieruchomości N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	28/02/2015	PK112	795,00		opłata komunalna na nieruchomości N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/03/2015	PK106	795,00		opłata komunalna na nieruchomości N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	30/04/2015	PK229	795,00		opłata komunalna na nieruchomości N-9 LM N009-Nieruchomość 9

Rozliczenie przychodów i kosztów - wydruk zapisów analitycznych (dla wybranych nieruchomości)

Analiza kosztów od dnia 01/01/2015 do dnia 31/12/2015 wg symboli kosztów

Lokalizacja: czonkowskie Wesołowa 02/lonkowie Laskowe Nieczonkowska, Wesołowa 02/lonkowskie LM Dębna wśn., czonk JM Odrzyba wśn., nieczonk.

Symbol kosztowy			Obroty w okresie analizy		Saldo obrotów w okresie analizy
Nr dow.	z dnia	poz.	Kosztu	Wpływu	(Przychód - koszt)
opis poz. księgowania					
	31/05/2015	PK/304	795,00		opłata komunalna nieruchomości 9
	30/05/2015	PK/356	795,00		opłata komunalna nieruchomości 9
	31/07/2015	PK/386	795,00		opłata komunalna nieruchomości 9
	31/08/2015	PK/452	795,00		opłata komunalna nieruchomości 9
	30/09/2015	PK/499	795,00		opłata komunalna nieruchomości 9
	31/10/2015	PK/570	795,00		opłata komunalna nieruchomości 9
	30/11/2015	PK/624	795,00		opłata komunalna nieruchomości 9
	31/12/2015	PK/700	795,00		opłata komunalna nieruchomości 9
501-003-004-001 - OPŁATY KOMUNALNE LM			9 540,00	9 540,00	0,00
	31/01/2015	PK/41	295,19		Ubezpieczenie majątku za m-c 01/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	28/02/2015	PK/99	113,69		Ubezpieczenie majątku za m-c 02/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/03/2015	PK/154	113,69		Ubezpieczenie majątku za 03/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	30/04/2015	PK/233	113,69		Ubezpieczenie majątku za 04/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/05/2015	PK/284	113,69		Ubezpieczenie majątku za 05/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	30/06/2015	PK/332	113,69		Ubezpieczenie majątku za 06/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/07/2015	PK/415	113,69		Ubezpieczenie majątku za 07/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/08/2015	PK/461	113,69		Ubezpieczenie majątku za 08/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	30/09/2015	PK/487	113,69		Ubezpieczenie majątku za 09/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/10/2015	PK/589	113,69		Ubezpieczenie majątku za 10/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	30/11/2015	PK/654	113,69		Ubezpieczenie majątku za 11/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/12/2015	PK/676	113,69		Ubezpieczenie majątku za 12/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
501-004-001-001 - Ubezpieczenia majątkowe LM			1 545,78	0,00	-1 545,78
501-005-001-001 - ODPISY na Fundusz Remontowy LM			55 445,76	0,00	-55 445,76
FV 000300/2015	31/01/2015	FZ/162	769,10		Wzrosty CO opłaty stała za 01/2015, N-9 LM Lądowego 9
FZ/2000	28/02/2015	FZ/2000	769,11		koszty CO opłata stała za 02-2015r. N009-Nieruchomość 9
FZ/3000	31/03/2015	FZ/3000	769,10		koszty CO opłata stała za 03-2015r. N009-Nieruchomość 9
FZ/4000	30/04/2015	FZ/4000	769,10		koszty CO opłata stała za 04-2015r. N009-Nieruchomość 9
FZ/5000	31/05/2015	FZ/5000	769,10		koszty CO opłata stała za 05-2015r. N009-Nieruchomość 9
FZ/6000	30/06/2015	FZ/6000	769,10		koszty CO opłata stała za 06-2015r. N009-Nieruchomość 9
FZ/7000	31/07/2015	FZ/7000	769,10		koszty CO opłata stała za 07-2015r. N009-Nieruchomość 9
FZ/8000	31/08/2015	FZ/8000	780,77		koszty CO opłata stała za 08-2015r. N009-Nieruchomość 9
FZ/9000	30/09/2015	FZ/9000	790,37		koszty CO opłata stała za 09-2015r. N009-Nieruchomość 9
FZ/12000	31/12/2015	FZ/12000	707,77		koszty CO opłata stała za 12-2015r. N009-Nieruchomość 9
503-001-001-001 - Opłata stała CO LM			9 333,36	0,00	-9 333,36
				46 829,28	N009-Nieruchomość 9
FV 000300/2015	31/01/2015	FZ/162	3 166,43		Rozrost obrotów opłaty zmienne, CO za 01/2015r. N-9 LM Lądowego 9
FZ/2000	28/02/2015	FZ/2000	4 067,42		N009-Nieruchomość 9
FZ/3000	31/03/2015	FZ/3000	3 956,10		koszty CO opłata zmienne za 02-2015r. N009-Nieruchomość 9
FZ/4000	30/04/2015	FZ/4000	2 734,49		koszty CO opłata zmienne za 03-2015r. N009-Nieruchomość 9
FZ/5000	31/05/2015	FZ/5000	921,08		koszty CO opłata zmienne za 04-2015r. N009-Nieruchomość 9
FZ/6000	31/06/2015	FZ/6000	1,28		koszty CO opłata zmienne za 05-2015r. N009-Nieruchomość 9
FZ/7000	31/07/2015	FZ/7000			koszty CO opłata zmienne za 06-2015r. N009-Nieruchomość 9

Rozliczenie przychodów i kosztów - wydruk zapisów analitycznych (dla wybranych nieruchomości)

Analiza kosztów od dnia 01/01/2015 do dnia 31/12/2015 wg symboli kosztów

Lokalizacja: czestochwa, Własność: czestochwa, Liczniki: czestochwa, Wydział: czestochwa, Użytkownik: LM, Data: 31/12/2015, godz.: 10:23:27

Symbol kosztowy			Obroty w okresie analizy		Saldo obrotów w okresie analizy
Nr dow.	z dnia	poz.	Kosztu	Wpływu	(Przychód - koszt) opis poz. księgowania
FV 003467/2358	31/05/2015	FZ/1274	344,09		woda i ścieki - zaliczka czynowa za 05/2015, N-9 LM - Lądowego 9 N009-Nieruchomość 9
FV 003467/2359	30/06/2015	FZ/1758	1 923,49		woda i ścieki - rozliczenie zaliczki za 05/2015, N-9 LM - Lądowego 9 N009-Nieruchomość 9
FV 003467/2358	30/06/2015	FZ/1764	447,31		woda i ścieki - rozliczenie zaliczki za 06/2015, N-9 LM - Lądowego 9 N009-Nieruchomość 9
FV 003467/2370	31/07/2015	FZ/2821	1 869,56		woda i ścieki - zaliczka czynowa za 07/2015, N-9 LM - Lądowego 9 N009-Nieruchomość 9
FV 003467/2370	31/07/2015	FZ/2822	307,03		woda i ścieki - zaliczka czynowa za 07/2015, N-9 LM - Lądowego 9 N009-Nieruchomość 9
FV 003467/2386	31/08/2015	FZ/2673	1 972,77		woda i ścieki - zaliczka czynowa za 08/2015, N-9 LM - Lądowego 9 N009-Nieruchomość 9
FV 003467/2394	31/09/2015	FZ/2679	369,96		woda i ścieki - zaliczka czynowa za 09/2015, N-9 LM - Lądowego 9 N009-Nieruchomość 9
FV 003467/2411	30/09/2015	FZ/3029	2 064,52		woda i ścieki - rozliczenie obrotów, N-9 LM - Lądowego 9 N009-Nieruchomość 9
FV 003467/2417	30/09/2015	FZ/3035	2 826,53		woda i ścieki - rozliczenie obrotów, N-9 LM - Lądowego 9 N009-Nieruchomość 9
	30/09/2015	PK/541		-2 251,88	Lądowego 9 przelewy na konto 201- N009-Nieruchomość 9
FV 003467/2423	31/10/2015	FZ/3400	1 964,24		woda i ścieki - zaliczka czynowa za 10/2015, N-9 LM - Lądowego 9 N009-Nieruchomość 9
FV 003467/2435	31/10/2015	FZ/3406	344,09		woda i ścieki - zaliczka czynowa za 10/2015, N-9 LM - Lądowego 9 N009-Nieruchomość 9
FV 003467/2447	30/11/2015	FZ/3755	1 972,77		woda i ścieki - zaliczka czynowa, N-9 LM - Lądowego 9 N009-Nieruchomość 9
FV 003467/2459	30/11/2015	FZ/3751	378,50		woda i ścieki - zaliczka czynowa, N-9 LM - Lądowego 9 N009-Nieruchomość 9
FV 003467/2466	31/12/2015	FZ/4125	539,07		woda i ścieki - rozliczenie, N-9 LM - Lądowego 9 N009-Nieruchomość 9
FV 003467/2470	31/12/2015	FZ/4131	2 319,85		woda i ścieki - rozliczenie, N-9 LM - Lądowego 9 N009-Nieruchomość 9
	31/12/2015	PK/798	1 926,89		woda i ścieki - rozliczenie, N-9 LM - Lądowego 9 N009-Nieruchomość 9
PK ZW LM	31/12/2015	PK ZW LM 30	2 637,79		przebieganie kosztów zamykania wody w porcelanie koszty eksploatacji aparatury N009-Nieruchomość 9
504-001-001-001 - Zimna woda i ścieki LM			31 640,50	32 226,47	584,97
FV 7101/2015	31/01/2015	FZ/240	6,25		Konserwacja styfikatora w stanie szmelkowej w m.c 01/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 1002/2015	28/02/2015	FZ/628	4,60		Konserwacja styfikatora w stanie szmelkowej w m.c 02/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 4403/2015	31/03/2015	FZ/733	4,60		Konserwacja styfikatora w stanie szmelkowej w m.c 03/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 7204/2015	30/04/2015	FZ/1198	4,60		Konserwacja styfikatora w stanie szmelkowej w m.c 04/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 8205/2015	31/05/2015	FZ/1602	4,60		Konserwacja styfikatora w stanie szmelkowej w m.c 05/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 10406/2015	30/06/2015	FZ/2213	6,25		Konserwacja styfikatora w stanie szmelkowej w m.c 06/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 11907/2015	31/07/2015	FZ/2584	4,60		Konserwacja styfikatora w stanie szmelkowej w m.c 07/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 14308/2015	31/08/2015	FZ/2725	6,25		Konserwacja styfikatora w stanie szmelkowej w m.c 08/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 15409/2015	30/09/2015	FZ/3314	4,60		Konserwacja styfikatora w stanie szmelkowej w m.c 09/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 18610/2015	31/10/2015	FZ/3689	4,60		Konserwacja styfikatora w stanie szmelkowej w m.c 10/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 19811/2015	30/11/2015	FZ/4038	4,60		Konserwacja styfikatora w stanie szmelkowej w m.c 11/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV 21012/2015	31/12/2015	FZ/4194	4,60		Konserwacja styfikatora w stanie szmelkowej w m.c 12/2015, N-9 LM N009-Nieruchomość 9
508-001-001-001 - Domofony+system kontroli			60,15	0,00	-60,15
PK adm/kon	31/12/2015	PK adm/kon-9	6 949,89		Koszty administratów i konserwatorów za 2015 rok, N009-Nieruchomość 9
			0 397,09	0,00	0 397,09
PK KOBZ 2015	31/12/2015	KOBZ 2015-1	41 526,83		KOBZ za 2015 N009-Nieruchomość 9
550-01-1 - Koszty biura Zarządu LM			41 526,83	0,00	-41 526,83
Razem N009-Nieruchomość 9			281 997,01	143 494,74	-138 502,27
RAZEM całość:			281 997,01	143 494,74	-138 502,27

▪ Zestawienie kosztów administracji za 2015r.;

BIURO ZARZĄDU - WYKONANIE KOSZTÓW ZA 2015 ROK			
Lp.	RODZAJ KOSZTU	Plan 2015	Wykonanie 2015
I. WYNAGRODZENIA			
		2 900 000,00	2 785 132,42
1	Osobowy fundusz płac	200 000,00	294 734,31
2	Bezosobowy fundusz płac		
	RAZEM:	3 100 000,00	3 079 866,73
II. ŚWIADCZENIA NA RZECZ PRACOWNIKÓW			
		10 000,00	12 292,10
1	Pozostałe świadczenia (okresowe badania lekarskie, ekwiwalenty za odzież)	20 000,00	18 802,01
2	Ryczałt za używanie samochodów prywatnych do celów służbowych	4 000,00	4 143,50
3	Ubezpieczenie OC Członków Zarządu (NKUP)		
	RAZEM:	34 000,00	35 237,61
III. POZOSTAŁE KOSZTY			
		14 000,00	11 866,13
1	Kursy i szkolenia pracowników	38 000,00	38 703,21
2	Odpis na ZFŚS	36 000,00	36 482,92
3	Odpis na PFRON	100 000,00	71 542,60
4	Materiały biurowe	75 000,00	51 886,07
5	Amortyzacja środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych	70 000,00	61 572,84
6	Usługi komputerowe/informatyczne	10 000,00	8 136,00
7	Naprawa, konserwacja i przeglądy maszyn i urządzeń biurowych	6 000,00	2 837,27
8	Ubezpieczenie majątku	65 000,00	29 138,04
9	Ekspertyzy, wyceny, badanie bilansu	15 000,00	14 180,40
10	Usługi BHP	15 000,00	5 335,61
11	Ogłoszenia (o przetargach, ogłoszenie sprawozdania finansowego)	60 000,00	46 696,34

12	Usługi telekomunikacyjne		
13	Usługi prawne	450 000,00	452 010,46
14	Provizje bankowe	29 000,00	29 579,65
15	Usługi pocztowe	50 000,00	46 409,48
16	Opłaty skarbowe od pełnomocnictw, koszty sporządzenia aktów notarialnych itp.	35 000,00	2 778,79
17	Inne (bilety MZK, abonament RTV, bilety parkingowe, ksero,)	15 000,00	13 651,30
18	Prowadzenie administracji kadrowej osób zatrudnionych w SM Przy Metrze	26 000,00	25 977,15
	RAZEM:	1 109 000,00	948 784,26
IV.	SAMOCHÓD SŁUŻBOWY		
1	Ubezpieczenie samochodu	1 600,00	1 556,00
2	Benzyna i olej	1 500,00	1 173,81
3	Części do samochodu	1 000,00	444,53
4	Naprawy samochodu	2 000,00	1 614,63
5	Inne (badanie okresowe, mycie samochodu)	300,00	3 440,55
	RAZEM:	6 400,00	8 229,52
V.	RADA NADZORCZA		
1	Ubezpieczenie członków RN	1 100,00	1 095,50
2	Diety	180 000,00	154 175,00
3	Inne (np. abonament za telefony komórkowe)	10 000,00	7 644,09
	RAZEM:	191 100,00	162 914,59
VI.	KOSZTY UTRZYMANIA SIEDZIBY SM- refaktury ARCHE i pozostałe		
1	Energia elektryczna	16 000,00	15 144,13
2	Energia cieplna	20 000,00	13 152,89
3	Woda i ścieki	1 500,00	1 354,76
4	Sprzątanie terenu i wywóz śmieci	6 000,00	6 700,19
5	Podatek od nieruchomości i użytkowanie wieczyste	35 000,00	34 975,83
6	Sprzątanie biura spółdzielni	52 000,00	45 507,56
7	Ochrona siedziby	72 000,00	74 311,89
	RAZEM:	202 500,00	191 147,25
VII.	KOSZTY NA RZECZ INNYCH ORGANÓW		
1	Składki na rzecz organizacji spółdzielczych	11 000,00	10 822,50
2	Obsługa Walnego Zgromadzenia i grup członkowskich	15 000,00	15 519,93
	RAZEM:	26 000,00	26 342,43
	OGÓLEM:	4 669 000,00	4 452 522,39



 Główny Księgowy
 SM „Przy Metrze”
 Wiesław Milaniuk

Wnioski:

- ✓ Według obowiązującego w Spółdzielni regulaminu opłat - podstawą do ustalenia wysokości opłat jest roczny plan finansowo-gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą (§7 pkt.8), podczas gdy opłaty dla Pozwanego w badanym okresie tj. od 15 maja 2016r. do 15.10.2016r. wynikające z planu gospodarczego Spółdzielni na 2016 rok, są inne niż powinny wynikać z tego planu, co zostało przedstawione powyżej. Mało tego, żaden plan gospodarczy nie przedstawia kalkulacji opłat w zakresie opłaty eksploatacyjnej (zależnej od Spółdzielni)- biegła stawka ustalała na podstawie danych liczbowych kosztów planowanych przedstawionych w planie gospodarczym. Wszystkie stawki ustalone przez Radę Nadzorczą są wyższe niż to wynika z planu gospodarczego na 2016r.
- ✓ Spółdzielnia prowadzi ewidencje kosztów i przychodów dla każdej nieruchomości oddzielnie, również dla nieruchomości "9" (Pozwanego), tyle tylko, że w kosztach tej nieruchomości ujmowane są koszty bezpośrednie takie jak zużyte materiały i narzędzia, konserwacja domofonów i sprzątanie działki ewidencyjnej 4/39 oraz 4/40 wchodzących w skład działki 4/42, na której położony jest ciąg segmentów, a cała reszta to koszty pośrednie wyliczane nie wiadomo według jakich zasad. Regulamin opłat stanowi, że koszty bezpośrednie eksploatacji ewidencjonowane są na poszczególne

budynki (koszty ciepła, wody, odprowadzania ścieków oraz koszty gazu), zaś koszty eksploatacji podstawowej ewidencjonowane są na nieruchomości (§4 pkt.1). Nieruchomością nr 9 według regulaminu jest część działki ewidencyjnej nr 4/1, oznaczona nr 4/42- budynki usytuowane przy ulicy Lanciego 9 (§3 pkt.2 ppkt.i), co oznacza, że nieruchomością w rozumieniu regulaminu opłat są budynki usytuowane przy ulicy Lanciego 9. Kosztami eksploatacji podstawowej ewidencjonowanej na budynki Lanciego 9 są m.in. koszty konserwacji i instalacji w zasobach (np. sanitarne, elektryczne, budowlane, wentylacji, p-poż, wodno-kanalizacyjnej)- §4 pkt.1 ppkt.b. Koszty konserwacji rozliczane są w wielkościach rzeczywistych (trudno odgadnąć co to ma oznaczać, czy chodzi o koszty rzeczywiście poniesione na nieruchomości, czy może o koszty w rzeczywiście poniesionych wielkościach), proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i miejsc postojowych (§6 pkt.3). Przez zasoby spółdzielni rozumie się zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię (§3 pkt.1). Te przytoczone trzy zapisy regulaminu spółdzielni teoretycznie pozwalają na ujmowanie w kosztach danej nieruchomości- kosztów pośrednich konserwacji według podziału proporcjonalnego do powierzchni użytkowej lokali i miejsc postojowych. Nieruchomości "9" przypisane zostały oprócz kosztów konserwacji również koszty administracji w wysokości 6.949,69 zł w 2015r. - nie wiadomo na jakiej podstawie i zasadach kwota ta została przypisana niniejszej nieruchomości (brak zasad rozliczania tego rodzaju kosztów w regulaminie opłat). Dodatkowo do kosztów utrzymania nieruchomości "9" po zakończonym każdym roku kalendarzowym doliczane są koszty zarządu (obsługi biura). W 2015r. doliczono z tego tytułu kwotę 41.526,83 zł. Według wyjaśnień Spółdzielni - koszty zarządu w roku 2015 zostały podzielone zgodnie z przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (strukturą sprzedaży), natomiast w 2016r. zostały podzielone zgodnie z regulaminem GZM. Regulamin ten w §4 pkt.1 ppkt c zakłada, że kosztami ogólnymi działalności Spółdzielni są w szczególności (katalog otwarty)- koszty osobowe pracowników, koszty utrzymania biura Spółdzielni, koszty usług prawnych, informatycznych, telekomunikacyjnych, bankowych, pocztowych, szkoleniowych, ubezpieczeń majątkowych i samorządowych. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i miejsc postojowych z zastosowaniem zwiększającego współczynnika rozliczeniowego 1,5 dla lokali użytkowych (§6 pkt.III). Po pierwsze, fakt, że katalog tych kosztów jest katalogiem otwartym wpływa na nieograniczone możliwości zaliczania w koszty nieruchomości w sposób pośredni wszystkich możliwych kosztów zarządu, które zostaną w przyszłości wygenerowane w ramach działalności biura zarządu i obciążenie nimi użytkowników lokali. Spółdzielnia oprócz swojej działalności podstawowej jaką jest zarządzanie w sposób powierniczy zasobami lokalowymi - prowadzi również odpłatną działalność gospodarczą z której uzyskuje dochody ogólne w rozumieniu ustawy prawo spółdzielcze oraz działalność inwestycyjną. Część kosztów ponoszonych przez zarząd spółdzielni winno być odniesione na przychody z działalności gospodarczej zgodnie z zasadą współmierności kosztów do przychodów, pozostała część dotyczy obsługi GZM. Według treści art. 15 ust.2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (CIT)- jeżeli podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, z których dochody podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym (działalność ogólna spółdzielni), oraz koszty związane z przychodami ze źródeł, z których dochody nie podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym lub są zwolnione z podatku dochodowego (GZM), a nie jest możliwe przypisanie

danych kosztów do źródła przychodów , koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają osiągnięte w roku podatkowym przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów. Tymczasem Spółdzielnia w swoim regulaminie opłat zawarła uregulowania podziału kosztów ogólnych spółdzielni wbrew wyżej przytoczonemu przepisowi tzn. postanowiła zapisać w regulaminie, że koszty zarządu będą dzielone proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i miejsc postojowych, z zastosowaniem zwiększającego współczynnika rozliczeniowego 1,5 dla lokali użytkowych (§6 pkt.III), co jest sprzeczne z wyżej przytoczonym przepisem obowiązującego prawa. Poprzez zmianę regulaminu opłat w tym zakresie, zauważyć można istotne zwiększenie doliczenia kosztów zarządu dla nieruchomości Pozwanego, które w 2015r. wynosiły 41.526,83 zł, a na koniec 2016r. zwiększyły się do kwoty 57.758,73 zł, nastąpił wzrost tych kosztów rok do roku o 39,09%, podczas gdy suma wszystkich kosztów zarządu zwiększyła się również rok do roku (2015/2016) tylko o 10,44%, co oznacza, że bezprawna zmiana regulaminu opłat w tym zakresie zwiększyła obciążenia segmentów opłatami zależnymi od spółdzielni. Skoro wydatki na zarząd biura spółdzielni w okresie pomiędzy stanem na 31.12.2015r. i 31.12.2016r. wzrosły o 10,44%- to również takim samym wzrostem tych kosztów winny być obciążane nieruchomości, w tym nieruchomość Pozwanego, tymczasem, jak widać wzrost obciążenia nieruchomości Pozwanego kosztami zarządu wyniósł aż o 39,09% w odniesieniu do stanu na 31.12.2015r.; w tym bowiem okresie nastąpiła zmiana regulaminu opłat w zakresie rozliczania kosztów zarządu, co jednak nie jest dla niniejszej sprawy najistotniejszą kwestią, gdyż Powódka domaga się opłat od Pozwanego za okres od 15 maja 2016r. do 15.10.2016r., a opłaty te wynikają z planu gospodarczego na 2016r oraz wykonania planu gospodarczego za 2015r. Opłaty w 2017r. wynikają zaś z wykonania planu gospodarczego na 2016r. w którym właśnie została zwiększona kwota doliczona do kosztów utrzymania nieruchomości "9" z tytułu kosztów administracji w związku ze zmianą zapisów regulaminowych dotyczących sposobu rozliczania tych kosztów, co nie jest przedmiotem badania w niniejszej sprawie, ale należy się do kwestii tej odnieść, wskazując na bezzasadne obciążanie użytkowników segmentów z powyższego tytułu w 2017r.

- ✓ Zauważyć należy, że każda z osób wymienionych w art. 4 ust.1-4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych- ma obowiązek pokrywania kosztów w częściach przypadających na ich lokale, co oznacza, że koszty te muszą mieć bezwzględny związek przyczynowo-skutkowy- muszą służyć utrzymaniu i eksploatacji nieruchomości oraz utrzymaniu i eksploatacji mienia spółdzielni, tyle tylko, że mieniem spółdzielni nie może być mienie obciążone prawami osób trzecich tzn. wynajmowane lub dzierżawione przez Spółdzielnię w wyniku czego uzyskuje ona dochody z działalności gospodarczej, bo to oznaczałoby, że użytkownicy lokali musieliby ponosić koszty np. energii elektrycznej używanej przez wynajmowane lokale, których najemcy na podstawie umowy koszty te mają obowiązek pokrywać. W regulaminie opłat brak jest zdefiniowania mienia spółdzielni oraz mienia spółdzielni do wspólnego korzystania. Skoro ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przy każdej z kategorii zobowiązanych do opłat (art.4 ust.1-3) przedstawia obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni- to należy mienie to w sposób ścisły określić w regulaminie opłat dla każdej z nieruchomości to po pierwsze i po drugie dla użytkowników lokali, o których

mowa w art.4 ust.4 u.s.m. - precyzyjnie określić mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Badana Spółdzielnia w swoich zasobach posiada wszystkie kategorie użytkowników, o jakich mowa w art. 4 ust.1-4. W badanej spółdzielni opłaty za lokale zróżnicowane są jedynie posiadaniem lub brakiem posiadania członkostwa w spółdzielni. Zauważyć należy, że inne obowiązki płatnicze posiadają właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni niż właściciele lokali, którzy są członkami spółdzielni i jeszcze inne obowiązki posiadają członkowie i nieczłonkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Ci pierwsi są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz mają obowiązek uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, ci drudzy są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, zaś osoby z ograniczonymi prawami rzeczowymi pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Co to oznacza-, ano to, że Spółdzielnia winna po pierwsze podzielić użytkowników lokali na poszczególne kategorie jak wyżej, po drugie zdefiniować pojęcie nieruchomości (nieruchomość w rozumieniu kc jako grunt lub budynek, wieczysto-księgowym), zdefiniować pojęcie mienia spółdzielni oraz mienia spółdzielni do wspólnego korzystania w ramach budynku lub osiedla dla każdej z nieruchomości i po trzecie ewidencjonować koszty z uwzględnieniem obowiązków płatniczych dla każdej z kategorii zobowiązanych m.in. mienia spółdzielni i mienia spółdzielni do wspólnego korzystania- Spółdzielnia ewidencji takich nie prowadzi. W badanej spółdzielni regulamin nie definiuje mienia spółdzielni, którym równie dobrze może być mienie spółdzielni obciążone prawami osób trzecich (wynajmowane lub dzierżawione przez nią w ramach działalności gospodarczej), nie przedstawia mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania w ramach budynku lub osiedla, wszystkie koszty utrzymania tego mienia w ramach zasobów spółdzielni są zaliczane w poczet kosztów utrzymania nieruchomości, niezależnie od kategorii użytkownika, opisanej w art.4 u.s.m. i tym sposobem osoby będące właścicielami lokali i nie będące jej członkami mają taką samą stawkę opłaty zależnej od spółdzielni jak właściciele lokali będący członkami spółdzielni oraz posiadający ograniczone prawa rzeczowe, pomijając fakt zmniejszenia tej stawki dla członków spółdzielni z racji podziału dochodu ogólnego spółdzielni, co nie ma znaczenia w niniejszej sprawie, bowiem chodzi tutaj o kalkulację stawki eksploatacyjnej w planie gospodarczym, który jest podstawą ustalania opłat według regulaminu.

- ✓ Zauważyć należy, że Spółdzielnia dolicza do każdej z nieruchomości "ryczałtem" całe koszty poniesione na utrzymanie biura Spółdzielni- w tym koszty amortyzacji. W 2015r. koszty te dla nieruchomości "9" wynosiły 51.886,07 zł, w 2016r. -95.132,28 zł. Koszty amortyzacji rozliczone zostały na wszystkie nieruchomości w tym Pozwanego, co jest niezgodne z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, która w art. 4 nakazuje zobowiązaniem do pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem ich lokali oraz mienia spółdzielni (związek przyczynowo-skutkowy). Amortyzacja nie jest wydatkiem jest jedynie księgowym odpisem aktualizującym wartość majątku danego

podmiotu gospodarczego. Amortyzacja mienia spółdzielni przeznaczonego do jej działalności gospodarczej może stanowić jedynie koszt podatkowy w celu ustalenia podatkowego dochodu spółdzielni, z pewnością nie jest jednak jej wydatkiem, który użytkownicy lokali mają obowiązek pokrycia w miesięcznych opłatach za lokale.

7.5 FUNDUSZ REMONTOWY DLA NIERUCHOMOŚCI "9" (NIERUCHOMOŚCI POZWANEGO);

- ✓ Według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art.6 ust.3)- Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. (...) Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- ✓ Według Statutu Powódki - do świadczenia na fundusz remontowy zobowiązani są:
 - członkowie,
 - właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz
 - osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (§86 pkt.1 ppkt.6)

Zarząd jest obowiązany do dnia 15 stycznia każdego roku przedstawić członkom projekt rzeczowego planu remontów zasobów spółdzielni (§86 pkt.7 statutu).

Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości (§85 pkt.2).

- ✓ Według statutu Powodowej spółdzielni- opłaty, o których mowa w §13 statutu (na koszty utrzymania i eksploatacji) wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca (§14), a od niewpłaconych w terminie opłat spółdzielni należą się odsetki ustawowe (§13 pkt.11). W zakresie terminów opłat na fundusz remontowy brak jest uregulowań statutowych, uregulowania statutowe w zakresie opłat eksploatacyjnych (bieżących) znajduje swoje miejsce w statucie, w §14.
- ✓ Zauważyć należy, że zarówno ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jak i statut powodowej Spółdzielni - nie przewidują obowiązku opłat z tytułu funduszu remontowego dla kategorii użytkowników lokali jakim jest Pozwany- oczekuje on bowiem na ustanowienie na jego rzecz ograniczonego prawa rzeczowego-spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które zostanie ustanowione w chwili nabycia własności nieruchomości nr "9" przez Powodową Spółdzielnię Mieszkaniową. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie nakłada na członków lub nieczłonków "oczekujących" na ustanowienie na ich rzecz praw do lokali-obowiązku świadczenia na fundusz remontowy, ustawa ta nakłada jedynie na osoby "oczekujące" i do tego będące członkami spółdzielni - obowiązki płatnicze określone w ust.1 albo 2 art.4 tej ustawy. Pozwany więc jako nieczłonek spółdzielni oczekujący na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu- według ustawy o spółdzielniach

mieszkańczych oraz obowiązującego statutu spółdzielni- nie miał obowiązku w badanym okresie świadczenia na ten fundusz, spółdzielnia nie przedstawiła umowy cywilno-prawnej z Pozwanym, z której obowiązek ten mógłby wynikać, ponadto statut nie przewiduje terminów wymagalności świadczenia na ten fundusz.

- ✓ Uchwałą Rady Nadzorczej nr 121/2005 z dnia 23 listopada 2005r. dokonano zmiany odpisu na fundusz remontowy od 01 grudnia 2005r. w wysokości 1.50 zł/mkw p.u. każdego lokalu. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2017 z dnia 29 maja 2017r. obniżono stawkę miesięczną na fundusz remontowy do kwoty 0,50 zł/mkw p.u. lokalu.

PLAN REMONTÓW I WYKONANIE PLANU W OKRESIE 2014-2016r. DLA NIERUCHOMOŚCI "9";

Planowany remont	Podstawa planowania	Kwota planowanego wydatku	Wykonanie planu	Stan funduszu po wykonaniu
b.o. 2014r.		2014R.		346 787,15
Wymiana ciepłomierzy	Plan na 2014r.	4 000,00	0,00	
Wymiana podlicznika C.O.	Plan na 2014r.	4 300,00	0,00	
Naprawa elewacji	Plan na 2014r.	150 000,00	45 508,45	
Rezerwa na prace interwencyjne	Plan na 2014r.	45 000,00	3,08	
Odpisy na fundusz w 2014r.	Uchwała RN 121/2005	55 445,76	45 511,53	356 721,38
b.o. 2015r.		2015R.		356 721,38
Mycie i impregnacja dachów	Prace interwencyjne		20 139,84	
Odnowienie elewacji	Plan na 2014r.		58 912,34	
Projekt dróg pożarowych	Prace interwencyjne		371,35	
Odpisy na fundusz w 2015r.	Uchwała RN 121/2005	55 445,76	79 423,53	332 743,61
b.o.2016r.		2016r.		332 743,61
Odnowienie elewacji	Plan na 2014r.		16 362,89	
Nadzór i kontrola robót sanitarnych	Prace interwencyjne		155,66	
Wymiana wodomierzy	Prace interwencyjne		1 762,56	

Montaż balustrady zabezpieczającej schody	Prace interwencyjne		238,56	
Odpisy na fundusz w 2016r.	Uchwała RN 121/2005	55 445,76	18 519,67	369 669,70
b.o.2017r.		2017r.		369 669,70
Nadzór inwestorski instalacji elektroenergetycznych	Prace interwencyjne		1 018,67	
Ksero dokumentacji do przebudowy wężła c.o.	Prace interwencyjne		58,10	
Wykonanie dokumentacji przebudowy wężła c.o.	Prace interwencyjne		12 669,00	
Dostawa ciepłomierzy	Prace interwencyjne		1 806,00	
Montaż polewaczek ogrodowych	Prace interwencyjne		496,80	
Montaż ciepłomierzy w segmentach	Prace interwencyjne		939,60	
Wymiana kolektora	Prace interwencyjne		1 728,00	
Naprawa dachu	Prace interwencyjne		4 968,00	
Nadzór inwestorski nad budową wężła ciepłego	Prace interwencyjne		1 845,00	
Wykonanie , dostawa i montaż wężła ciepłego	Prace interwencyjne		60 480,00	
Naprawa elewacji	Plan 2017r.	42 000,00	0,00	
Mycie i impregnacja dachu	Plan 2017r.	3 500,00	0,00	
Rezerwa na wydatki remontowe 2017 (prace interwencyjne)	Plan 2017r.	10 000,00	86 009,17	

Odpisy na fundusz w 2017r.	Uchwała RN 29/2017	27 722,88	86 009,17	311 383,41
----------------------------	--------------------	-----------	-----------	------------

- ✓ Jak z powyższego zestawienia wynika- dla nieruchomości "9" tworzone są plany remontowe- **tyle tylko, że nie są realizowane**. W pierwszej kolejności rozdysponowywane są środki pochodzące z rezerw tworzonych na nieprzewidziane wydatki remontowe, które w wielu przypadkach nie są remontem tylko zwykłą konserwacją jak np. zainstalowanie podlewaczek, mycie i impregnacja dachu.
- ✓ Spółdzielnia dla nieruchomości "9" prowadzi odrębną ewidencję wpływów i wydatków dla funduszu remontowego zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 4 ust.4 pkt.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

VIII. WNIOSKI KOŃCOWE;

Odpowiedź na zadane przez Sąd pytanie:

„rozliczenia opłat eksploatacyjnych za lokal zajmowany przez pozwanych Warszawa ul. Lanciego 9B na podstawie dokumentacji księgowej udostępnionej przez spółdzielnię w obecności pozwanego Zbigniewa Saraty.

Odpowiedź:

- ✓ Brak jest jakiegokolwiek podstawy prawnej i faktycznej wynikającej z niniejszego postępowania sądowego-do obciążania Pozwanego opłatami za jego lokal mieszkalny położony w Warszawie przy ulicy Lanciego 8B- z tego względu, że zarówno ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jak i statut Spółdzielni nie przewiduje opłat w stosunku do osób nie będących członkami spółdzielni i oczekujących na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego. Według treści Uchwały Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 24 maja 2013r., sygn. III CZP 104/12 - **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione** w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa.
- ✓ Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art.4, ust.1-2)- zobowiązanymi do opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni są:
 - członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali- **Pozwany nie jest żadną z osób z niniejszej kategorii, nie jest członkiem spółdzielni i nie przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**
- ✓ Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 4, ust.2)- zobowiązanymi do opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni są:

- członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali-**Pozwany nie jest osobą z tej kategorii zobowiązanych, nie jest członkiem spółdzielni oraz nie jest właścicielem lokalu.**
- ✓ Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 4, ust.3)- zobowiązanymi do opłat od chwili postawienia im lokali do dyspozycji są:
- **członkowie spółdzielni**, którzy **oczekują** na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo **prawa odrębnej własności lokalu**
i **wnoszą oni w takiej sytuacji opłaty** (w zależności od rodzaju przysługujących im praw) określone w art. 4 ust.1 albo ust.2 u.s.m.

Po pierwsze: **Pozwany nie był członkiem spółdzielni** w okresie dochodzonych przez Spółdzielnię roszczeń tj. od 15 maja 2016r. do 15 października 2016r.- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi jedynie o "**oczekujących**" **członkach spółdzielni**

i po drugie: wszystkie przepisy dotyczące zobowiązań płatniczych wobec spółdzielni (art.4 ust..2-4) odsyłają do **uregulowań statutowych** spółdzielni.

- ✓ W **statucie** Powodowej spółdzielni w §13 opisane są opłaty związane z lokalami.

Według przedstawionych tam uregulowań zobowiązanymi do opłat są:

- **członkowie spółdzielni**, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
- osoby niebędące członkami, którym **przysługują** spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- członkowie spółdzielni będący **właścicielami lokali**,
- **właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni**

i tylko te kategorie osób są zobowiązane do opłat z dniem postawienia im lokalu do dyspozycji (§13 pkt.4). **Pozwany nie należy do żadnej z powyżej określonych kategorii osób, nie jest członkiem spółdzielni oraz nie przysługuje mu żadne z praw określonych w statucie; jest osobą oczekującą na ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Statut Powodowej Spółdzielni nie zobowiązuje w ogóle osób "oczekujących" do opłat, nadmienić należy, że ustawowo osoby oczekujące będące zobowiązanymi do opłat muszą mieć status członków spółdzielni (art. 4 ust.4 u.s.m).**

Statut Powodowej Spółdzielni nie zawiera żadnych uregulowań związanych z opłatami na rzecz Spółdzielni odnoszącymi się do osób "oczekujących", jakim jest Pozwany.

Uszczegółowienie opłat na rzecz Spółdzielni związanych z użytkowaniem lokali w zasobach spółdzielczych znajduje się w uchwalonym przez Radę Nadzorczą Regulaminie opłat GZM, tyle tylko, że Pozwany w badanym okresie nie był członkiem Spółdzielni, wobec czego zdaniem biegłej- akty wewnętrzne Spółdzielni pozostają poza jego zasięgiem. Spółdzielnia nie przedstawiła żadnej umowy cywilno-prawnej zobowiązującej Pozwanego do dokonywania na rzecz Spółdzielni opłat za użytkowany przez niego dom w zabudowie szeregowej., obowiązek taki nie wynika również z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dla nieczłonka oczekującego), jak również statut Powodowej Spółdzielni kwestii tej nie reguluje.

- ✓ Spółdzielnia obciążała Pozwanego opłatami zależnymi od niej (stawka eksploatacji podstawowej), opłatami niezależnymi od Spółdzielni (dostawy mediów do lokali), funduszem remontowym oraz opłatą za dzierżawę ciepłomierza. Spółdzielnia nie przedstawiła żadnego potwierdzenia skutecznego doręczenia Pozwanemu zawiadomień o opłatach. Według Regulaminu opłat - zawiadomienia wrzucane są do skrzynek pocztowych wraz z wywieszeniem ogłoszenia na klatkach schodowych o tej czynności. Według regulaminu opłat - podstawą do ustalania wysokości opłat jest roczny plan finansowo-gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Biegła zbadała opłaty Pozwanego w okresie dochodzonym pozwem tj. od 15 maja 2016r. do 15 października 2016r.. Opłaty zawarte w tych roszczeniach pochodzą z planu gospodarczego Spółdzielni na 2016r. Wnioski z powyższego badania:
- Spółdzielnia wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych- nie rozliczyła nadwyżek pomiędzy przychodami z opłat a kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym nieruchomości Pozwanego (nieruchomość "9")- wskutek podjętej przez Zarząd decyzji o nierozliczaniu nieruchomości (wstęp do planu gospodarczego na 2016r.). Przepis art. 6 ust.1 jest przepisem *ius cogens*, od którego nie ma odstępstw- każda nieruchomość musi zostać po zakończonym roku kalendarzowym rozliczona, a jej wynik odpowiednio zmniejsza koszty roku następnego lub zwiększa jej przychody. Ustalenie wyniku dla danej nieruchomości ma istotne znaczenie przy wymiarze opłaty eksploatacji podstawowej na następny rok kalendarzowy, jeśli wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami- planowane opłaty zostają zmniejszone o występującą nadwyżkę. W przypadku nieruchomości Pozwanego - nadwyżka przychodów nad kosztami za 2015r. wynosiła 18.560,19 zł (wykonanie planu gospodarczego za 2015r.), która powinna zmniejszyć planowane dla tej nieruchomości koszty na 2016r, mało tego z informacji wstępnej do planu gospodarczego na 2016r. wynika, że w przeszłości w ogóle nie rozliczano tych nadwyżek. Planowane koszty nie zostały zmniejszone, ustalono stawkę eksploatacji podstawowej według nowych planowanych kosztów, po czym Rada Nadzorczą Spółdzielni ustaliła dla nieruchomości "9" własne stawki, które nie wynikają z planu gospodarczego na 2016r. (są zawyżone). Skoro Regulamin opłat GZM stanowi, że podstawą do ustalenia opłat jest roczny plan finansowo-gospodarczy - to stawki te winny z planu tego bezpośrednio wynikać (kalkulacji stawek). W badanym przypadku tak nie jest- z planu gospodarczego na 2016r. wynikają inne stawki niż ustalone przez Radę Nadzorczą, co zostało w szczegółach opisane w opinii.
- Jedną z opłat wymaganych zarówno przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych jak i statut Powodowej Spółdzielni- jest opłata z tytułu funduszu remontowego. Według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - każda spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, z obowiązkiem świadczenia na jego rzecz przez:
- członków spółdzielni,
 - właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Pozwany nie należy do żadnej z kategorii zobowiązanych z tego tytułu, nie jest członkiem spółdzielni, jest osobą oczekującą na ustanowienie na jego

rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, posiadając ekspektatywę tego prawa.

Statut Powodowej Spółdzielni w §86 pkt.1 ppkt.6- stanowi, o utworzeniu przez spółdzielnię funduszu remontowego do świadczenia na rzecz którego zobowiązani są:

- o członkowie,
- o właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
- o osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali

Pozwany nie należy do żadnej z kategorii osób zobowiązanych do opłaty z tytułu funduszu remontowego, o jakich stanowi statut Powodowej Spółdzielni; nie jest on bowiem jej członkiem, nie jest właścicielem lokalu, nie jest osobą, której przysługuje spółdzielczo-własnościowe prawo do lokalu, jest on osobą posiadającą ekspektatywę do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ponadto statut Powodowej Spółdzielni nie określa terminu wymagalności świadczenia na fundusz remontowy. Jedynie w §14 statutu mowa jest o terminach wymagalności opłat za lokal, określonych w §13 ust.1-3 statutu (opłaty bieżące tytułem eksploatacji i utrzymania nieruchomości).

- Dodać należy również, że Spółdzielnia posiada w swoim zasobie całą gamę osób uprawnionych do lokali tj. osoby oczekujące na ustanowienie na ich rzecz praw własnościowych, właściciele lokali będących członkami spółdzielni, właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni (mieszkalnych i użytkowych), osoby ze spółdzielczymi prawami do lokali (mieszkalnych i użytkowych) zarówno będących jak i niebędących członkami spółdzielni, co obliguje ją do ustanowienia właściwych zasad rozliczania opłat dla każdej z kategorii osób. Zauważyć należy, że inne obowiązki ustawowe związane z ponoszeniem opłat za lokal posiadają członkowie spółdzielni (nieczłonkowie również), którym przysługują **spółdzielcze prawa do lokali**, są oni bowiem obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, inne obowiązki posiadają **członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali** są oni obowiązani ponosić koszty eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, zaś **właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni** są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, **zaś w zakresie utrzymania mienia spółdzielni obowiązani są pokrywać koszty, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu**, co oznacza, że statut spółdzielni powinien definiować:

- mienie spółdzielni,
- mienie spółdzielni do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
- nieruchomość, którą może być albo grunt albo budynek w ujęciu cywilistycznym, albo nieruchomość dla której założono księgę wieczystą w ujęciu ustawy o księgach wieczystych i hipotece

Statut Powodowej Spółdzielni- nie określa pojęcia "nieruchomości", mienia spółdzielni oraz mienia do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w

określonych budynkach lub osiedlu. Opłaty dla nieczłonków spółdzielni będących właścicielami lokali są takie same jak opłaty innych użytkowników lokali (pomijając pożytki z działalności gospodarczej spółdzielni), co nie może mieć miejsca, gdyż nieczłonkowie spółdzielni będący właścicielami lokali partycypują wyłącznie w kosztach utrzymania nieruchomości określonych ustawowo w art. 4 ust.4 u.s.m, tymczasem dla wszystkich nieruchomości przypisywane są koszty pośrednie - biura administracji w sposób ryczałtowy tj. do końca 2015r. doliczano je strukturą przychodów zgodnie z art. 15 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (CIT). W kosztach tych znajdowały się m.in koszty amortyzacji mienia spółdzielni, które to koszty z punktu widzenia podatkowego są kosztami uzyskania przychodów natomiast z punktu widzenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych- nie jest to koszt utrzymania nieruchomości w rozumieniu art. 6 ust.1-4 tej ustawy. Amortyzacja jest odpisem wyłącznie księgowym zmniejszającym z punktu widzenia ustawy o rachunkowości wartość środka trwałego, doprowadzając go do wartości rynkowej. Tymczasem odpisy amortyzacyjne mienia spółdzielni obciążają koszty utrzymania wszystkich nieruchomości w zasobach spółdzielni, co w sposób bezpośredni przekłada się na wysokość opłat, w tym opłat za lokal Pozwanego, poprzez wyliczenie kosztu jednostkowego utrzymania lokalu z uwzględnieniem amortyzacji, **która nie jest wydatkiem na utrzymanie nieruchomości**, a jedynie odpisem księgowym (technicznym) na potrzeby ustawy o rachunkowości. Dodać należy, że koszty te w 2015r. i 2016r. miały znaczące wysokości dla nieruchomości Pozwanego, w 2015r. doliczono ich w łącznej sumie na wszystkie nieruchomości na kwotę 51.886,07 zł, zaś w 2016r. doliczono kwotę 95.132,28 zł. W 2016r. zmieniono zasady rozliczania kosztów utrzymania biura, poprzez zmianę zapisu w regulaminie opłat GZM - wprowadzono zasadę, że koszty ogólne Spółdzielni rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i miejsc postojowych z zastosowaniem zwiększającego współczynnika rozliczeniowego 1,5 dla lokali użytkowych (§6 pkt.III). Biegła zbadała, że w stanie na 31 grudnia 2016r. koszty zarządu Spółdzielni **wzrosły o 10,44%** w stosunku do kosztów tego samego rodzaju w stanie na 31 grudnia 2015r. , tymczasem koszty doliczone do nieruchomości Pozwanego (nieruchomość "9") **w tym samym okresie wzrosły o 39,09%**, poprzez zmiany w regulaminie opłat , pomijając fakt, że zmiana w zakresie rozliczania kosztów zarządu dokonana w regulaminie opłat jest niezgodna z art. 15 ust.2 i ust.2a u.CIT, nakazującym rozliczanie kosztów pochodzących ze źródeł mieszanych tj. opodatkowanych (działalność gospodarcza Spółdzielni) i zwolnionych z podatku (GZM), a nie jest możliwe przypisanie danych kosztów do źródła przychodów - koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają osiągnięte w roku podatkowym przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów. Zasadę tę stosuje się również, gdy podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł , z których część dochodów jest zwolniona z tego opodatkowania (GZM). W spółdzielni do 2015r. zasada ta była stosowana, od 2016r. zmieniono zapisy regulaminu opłat poprzez zapis nakazujący stosowanie ryczałtowych opłat z tytułu doliczania do kosztów utrzymania nieruchomości - kosztów zarządu spółdzielni, tym sposobem dla nieruchomości Pozwanego koszty z tego tytułu wzrosły o 39,09% licząc je rok do roku (2015/2016).

- Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje, o jakiej mowa w art. 4 u.s.m., dla jednej nieruchomości jest to grunt w ujęciu wieczystoksięgowym, dla innych budynków, dla jeszcze innych działka ewidencyjna jak w przypadku nieruchomości Pozwanego. Ewidencje te zawierają przychody z tytułu opłat oraz koszty na utrzymanie nieruchomości. Co do zasady według ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - zobowiązani do opłat winni stosować się do postanowień

statutowych spółdzielni, tyle tylko, że badana spółdzielnia w statucie zawarła dokładnie skopiowane przepisy z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawarte w art. 4-6 tej ustawy, zapominając o obowiązkach płatniczych członków oczekujących, o których mowa w art. 4 ust.3 tej ustawy. W statucie brak jest nawet przedstawienia organu Spółdzielni uprawnionego do ustalania wysokości tych opłat, na co uwagę zwracali wielokrotnie lustratorzy spółdzielni (raporty lustracji na stronie spółdzielni)- Spółdzielnia nie wprowadziła w życie uwag lustratorów, choć miała taki obowiązek. W statucie powodowej spółdzielni brak jest również zapisów dotyczących zasad podziału nadwyżki bilansowej, o której stanowi art. 5 §1 pkt.8 ustawy prawo spółdzielcze. Według tego przepisu- każdy statut spółdzielni powinien określać zasady podziału zysku ogólnego spółdzielni oraz pokrywania jej strat. Tymczasem statut Powodowej spółdzielni w tym zakresie stanowi jedynie, że pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć wyłącznie na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. W pożytkach i przychodach z własnej działalności Spółdzielni nie uczestniczą osoby niebędące członkami, co koliduje z treścią §60 pkt.12 jej własnego statutu, który przewiduje do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia -podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia straty. Skoro statut z jednej strony stanowi, że zysk ogólny spółdzielni można jedynie przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej- to oznacza, że Walne Zgromadzenie nie może podjąć innej decyzji w tym zakresie, nie ma możliwości decyzyjnych, może jedynie potwierdzić niniejsze stosowną uchwałą. Z drugiej strony, analizując raport lustracji spółdzielni za okres 2013-2015r. (zamieszczony na stronie internetowej spółdzielni)- można wyczytać na str. 112-133, że nadwyżkę z działalności gospodarczej spółdzielni za:

- 2014r.- Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 13/2015 podjętą w dniu 20.06.2015r.- nadwyżkę bilansową w wysokości 131.409,64 zł przeznaczono na fundusz zasobowy spółdzielni,
- 2015r.- Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 18/2016 podjętą w dniu 15.10.2016r.- nadwyżkę bilansową w wysokości 1.450.347,58 zł przeznaczono na fundusz zasobowy spółdzielni

co wydaje się być sprzecznym z zapisem statutowym zawartym w § 84 pkt.1 ppkt.4- wyłącznego przeznaczenia zysku spółdzielni na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Zasad określających podział zysku ogólnego spółdzielni wśród uregulowań statutowych -brak. Lustrator w przywoływanym raporcie lustracyjnym zwracał uwagę Spółdzielni (str.68-69) na niedostosowanie regulaminu opłat Spółdzielni do obowiązujących przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych; brak w nim bowiem uregulowań dotyczących kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążają właścicieli lokali (każdego w odpowiednio wyliczonej części ułamkowej), kosztów mienia spółdzielni, kosztów mienia spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu- Spółdzielnia nie dokonała zmian w tym zakresie, nie prowadzi ona ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążają właścicieli lokali według ich udziału w nieruchomości wspólnej, nie prowadzi ewidencji kosztów mienia spółdzielni, nie prowadzi ewidencji mienia spółdzielni które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu, koszty te doliczane są w sposób

ryczałtowy, nie wiadomo według jakich zasad. W żadnym z unormowań wewnętrznych spółdzielni nie określono źródeł finansowania lokali własnych spółdzielni (mienia). Ze statutu i unormowań prawnych wynika, że użytkownicy lokali w nich wymienieni mają m.in. obowiązek utrzymania mienia spółdzielni, co oznacza, że bez wyraźnego określenia tego mienia- każdy z tych użytkowników ma obowiązek utrzymywania mienia spółdzielni nawet obciążonego prawnie (wynajmowanego, dzierżawionego) za które spółdzielnia pobiera wynagrodzenie (uzyskuje dochód ogólny), który następnie może być dzielony wyłącznie na członków spółdzielni. Z drugiej strony obowiązują umowy pomiędzy spółdzielnią i najemcami jej mienia, którzy mają również swoje umowne obowiązki np. pokrywania kosztów podatku od nieruchomości i innych. Niedookreślone zapisy statutowe i regulaminowe dotyczące mienia spółdzielni mogą prowadzić do podwójnego pokrywania kosztów utrzymania tego mienia, z jednej strony przez użytkowników lokali w zasobach GZM oraz z drugiej strony przez najemców tego mienia i nikt nie będzie w stanie faktu tego stwierdzić, gdyż samo pojęcie "mienia Spółdzielni" nie jest dookreślone w statucie i regulaminach, a spółdzielnia nie prowadzi ewidencji kosztów utrzymania tego mienia dla potrzeb rozliczania kosztów nieruchomości GZM. Raport lustracyjny badania spółdzielni za okres 2013-2015r. również wskazywał na niniejsze nieprawidłowości (str. 117). Dodatkowo w regulaminie opłat GZM katalog kosztów zarządu, doliczanych do kosztów utrzymania nieruchomości jest otwarty poprzez sformułowanie "w szczególności", co jest nie do przyjęcia, gdyż tym sposobem każdy koszt poniesiony przez Spółdzielnię w ramach jej administracji jest według regulaminu kosztem "przymusowym" dla użytkowników lokali.

- ✓ Powódka w niniejszym procesie żąda od Pozwanego kwoty głównej 7.215,67 zł i odsetek ustawowych w wysokości 8,94 zł, co razem daje kwotę jej roszczenia w wysokości 7.224,61 zł. Kwota główna 7.215,67 zł jest zgodna ze stanem zobowiązań Pozwanego, wynikającym z przedstawionej przez Spółdzielnię kartoteki rozliczeniowej, tyle tylko, że: roszczenie to zdaniem biegłej jest w całości niezasadne, gdyż nie wynika z zapisów statutowych Spółdzielni, ani też z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ze względu na status prawny Pozwanego tj. jako nieczłonka oczekującego na powstanie z mocy prawa z chwilą uzyskania przez Spółdzielnię własności nieruchomości "9"- własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu., zarówno ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych sytuacji takiej nie przewiduje jak również własny statut Powodowej Spółdzielni (w zakresie opłat i w zakresie funduszu remontowego). Pomijając fakt zasadności roszczenia Powódki- opłaty dla Pozwanego w badanym okresie są zdecydowanie zawyżone i nie wynikają z uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni planu gospodarczego na 2016r., który według statutu Powódki jest podstawą naliczania opłat przez Spółdzielnię.
- ✓ **Ocenę prawną w niniejszym zakresie pozostawiam Sądowi orzekającemu w sprawie.**

Opinię sporządzono w trzech egzemplarzach.

Załączniki do opinii:

- Oświadczenie Spółdzielni o statusie członkowskim Pozwanego,
- Karta kontowa Pozwanego,
- Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2016r.,
- Wykonanie planu gospodarczego Spółdzielni za 2015r.,
- Wykonanie funduszu remontowego dla nieruchomości "9" za 2015r.,
- Rozliczenie przychodów i kosztów za 2015r. dla nieruchomości Pozwanego,
- Koszty zarządu Spółdzielni za 2015r.,

Gabriela Rudnicka-Wąs
(Biegły Sądowy z zakresu księgowości rachunkowości)

