

Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn
e-mail: okrzei20olsztyn@wp.pl
Wspólnota Mieszkaniowa
ul. Okrzei 20 w Olsztynie

Olsztyn, 20 grudnia 2021 r.

MANEZ Michał Cygan
Zarządzanie Nieruchomościami
ul. Kętrzyńskiego 1B/4
10-506 Olsztyn
ksiegowosc@manez.pl

Szanowna Pani Petrykowska

W nawiązaniu do pisma Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie z dnia 14 grudnia 2021 r., nr ES 50/3046/12/2021 dotyczącego spłaty zobowiązań Wspólnoty Mieszkaniowej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 - przed podjęciem jakichkolwiek decyzji proszę o zapoznanie się z materiałami znajdującymi się na stronie internetowej www.okrzei20olsztyn.pl

Polecam szczególnie informacje na stronie głównej datowane: 16 III 2017 r.; 21 V 2014 r.: oraz 20 II 2012 r.

Porównując powyższe informacje z podaną kwotą przez PWiK (38 655.64 zł) należy stwierdzić, że są to należności sprzed kilkunastu lat. W tamtym okresie za zarząd Wspólnoty podawali się Habedank Andrzej i Przytuła Gerhard (brak jest jakiegokolwiek uchwały o ich powołaniu podjętej zgodnie z art. 23 Ustawy o własności lokali). Administratorem był Zakład Budynków Komunalnych w Olsztynie, ul. Zamenhofs 16 w osobie prezesa Sawickiego Zenona.

Bezpośrednią przyczyną powstania zadłużenia na rzecz PWiK było nie przekazywanie środków finansowych na rachunek bankowy PWiK przez Sawickiego Zenona a wpłacanych przez właścicieli lokali.

Nie od rzeczy należy zaznaczyć brak jakiegokolwiek kontroli, działań przez Habedanka i Przytułę. W okresie tym Wspólnota Mieszkaniowa nie posiadała własnego rachunku bankowego.

Znając mentalność właścicieli lokali „Ciemnogrodu” przy ul Okrzei 20 co poniektórzy chcieliby cudzym kosztem wymazać własną indolencję umysłową, totalne nieróbstwo. Problemy finansowe, których są sprawcą, rozwiązać według zasady: „sprzedamy Żelechowskiego to wyremontujemy domek, spłacimy długi”. Twarzą tej prymitywnej zasady jest Pelawska Emilia, osoba kompletnie nie mająca pojęcia o istocie funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, zerowej wiedzy tak prawniczej jak i organizacyjnej w tym zakresie. Jeśli zaś chodzi o wiedzę w zakresie sposobu rozliczania wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej, pobranej wody i odprowadzonych ścieków to jest kompletne dno!

Gwoli informacji Pelawska Emilia wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku w roku 2015 została pozbawiona prawa do bycia członkiem zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Zakładając hipotetycznie m-czne zużycie wody w wysokości 4 m³ oraz 10 zł/1 m³ musiałbym przez około 80 lat pobierać wodę by koszt wyniósł 38 600 zł (sic!)

Pani Petrykowska

Osobiście sugeruję by Pani całkiem oficjalnie przesłała kopię pisma PWiK do Pelawskiej i Habadanka z wnioskiem by się ustosunkowali niezwłocznie, ew. w ciągu 7, 14 dni kalendarzowych do całej sprawy jednocześnie przesyłając pismo do wiadomości „Wodociągom”. Pozbędzie się Pani w ten sposób problemu.

Jeżeli mimo wszystko chce się Pani „kapać w tym szambie” - Pani wola - to proszę zażądać od PWiK (według stanu na chwilę obecną) orzeczeń sądowych, faktur za pobraną wodę i odprowadzonych ścieków, wysokości naliczonych odsetek, informacji czy był składany wniosek o egzekucję komorniczą. Następnie ustalić strukturę długu, terminy zapłaty. Proszę nie zapomnieć, że w tym konkretnym przypadku roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przedawniają się z upływem okresu 3 lat.

Ciekawy jestem czy umowa o zarządzaniu nieruchomością wspólną nakłada na Panią obowiązek działania w tym zakresie?

Chciałbym jednocześnie przypomnieć, że to nie Pani jest uprawniona do dowolnego dysponowania zaliczkami właścicieli lokali, środkami finansowymi znajdującymi się na rachunku bankowym wspólnoty mieszkaniowej. To właściciele lokali poprzez zgodnie z obowiązującym prawem podjętą uchwałą mogą dysponować swoimi środkami finansowymi. W tym kontekście niedorzeczne jest postępowanie PWiK, które zwracając się bezpośrednio do administratora w ten sposób chce odzyskać swoje należności. Nie można przy tym zapomnieć, że przez lata nie wykazywali się jakimkolwiek działaniem w przedmiotowej sprawie.

Na zakończenie korzystając z przysługującego mi prawa (art. 27 oraz art. 29 ust. 3 Ustawy o własności lokali) oczekuję informacji o sposobie załatwienia roszczeń PWiK względem Wspólnoty Mieszkaniowej.

z poważaniem

PS. *Opinia Pani Jancewicz-Bielawskiej - BOWM w Olsztynie - poprzedniego administratora wspólnoty*

[...]	Nie potrafię powiedzieć czemu zarząd nie działa w tej sprawie. Zarząd wspólnoty jest taki jak w doręczonej Sądowi uchwale. Pan Habadank żyje ale nie chce zrezygnować z pracy w zarządzie. Nie wiem czemu nie działa. Poza panią Pelawską nie ma nikogo więcej. [...]
Źródło: Protokół rozprawy z 29 X 2019 r. Sygn. akt I C 186/19 Sąd Okręgowy w Olsztynie K-78 str. 3	

Załączniki:

1. Pismo PWiK z zestawieniem należności na dzień 7 III 2017 r. - format pdf.
2. Nakazy zapłaty: I Nc 1141/04; I Nc 1560/06; I Nc 1575/08

Pan Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn

EZW/26/2017

Olsztyn, 10.03.2017 r.

W odpowiedzi na pismo z dnia 2 marca 2017 r. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Olsztynie informuje, że na dzień dzisiejszy zadłużenie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w stosunku do naszego Przedsiębiorstwa wynosi **38.655,64 zł. w tym:**

- zadłużenie za wodę i ścieki **29.087,43 zł.**
- koszty sądowe **5.402,40 zł.**
- odsetki wystawione **4.165,81 zł.**
- odsetki hipotetyczne na 07.03.2017 r. wyniosły **10.125,00 zł.**

Jednocześnie informujemy, że Spółka nie ma zawartej ugody z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej co do sposobu spłaty zadłużenia.

1. Załączniki:

Zestawienie należności na dzień 07.03.2017 r.

KIEROWNIK
DZIAŁU ZBYTU WODY

Cezary Kowalewski

Zestawienie należności

Odbiorca : Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości
 Adres : Stefana Okrzei 20
 10-266 Olsztyn
 Konto odbiorcy : 003046

Rodzaj dokumentu	Zdarzenie	Data wystawienia	Wartość faktury	Nr faktury	Data płatności	Saldo	Odsetki
Faktura	SPPs	2008-05-21	437,40	027680/2008	2008-06-07	437,40	0,00
Faktura	OdpN16	2011-08-30	1 048,46	048647/2011	2011-09-16	1 048,46	618,48
Faktura	OdpN16	2008-10-03	672,72	053844/2008	2008-10-20	672,72	649,52
Faktura	OdpN16	2011-09-29	532,63	054813/2011	2011-10-16	532,63	308,31
Faktura	OdpN16	2011-10-28	507,26	061499/2011	2011-11-14	507,26	288,57
Faktura	OdpN16	2011-11-30	329,67	067726/2011	2011-12-17	329,67	183,67
Faktura	OdpN16	2011-12-28	744,04	073401/2011	2012-01-14	744,04	407,10
Faktura	OdpN16	2012-01-30	710,17	005167/2012	2012-02-16	710,17	380,22
Faktura	OdpN16	2012-02-23	260,46	010628/2012	2012-03-11	260,46	137,13
Faktura	OdpN16	2012-03-21	451,72	016193/2012	2012-04-07	451,72	233,64
Faktura	OdpN16	2012-04-30	399,56	024446/2012	2012-05-17	399,56	200,97
Faktura	OdpN16	2012-05-29	451,72	030082/2012	2012-06-15	451,72	222,54
Faktura	OdpN16	2012-06-30	330,01	037392/2012	2012-07-17	330,01	158,82
Faktura	OdpN16	2012-07-19	1 138,55	041153/2012	2012-08-05	1 138,55	539,83
Faktura	OdpN16	2012-08-20	651,69	046595/2012	2012-09-06	651,69	301,79
Faktura	OdpN16	2012-09-19	660,38	053356/2012	2012-10-06	660,38	298,76
Faktura	OdpN16	2012-10-30	434,34	061970/2012	2012-11-16	434,34	190,16
Faktura	OdpN16	2012-11-30	434,34	069217/2012	2012-12-17	434,34	185,36
Faktura	OdpN16	2012-12-28	964,67	074653/2012	2013-01-14	964,67	402,07
Faktura	SADs	2004-07-22	1 321,40	INc 1141/04	2004-07-22	1 321,40	0,00
Faktura	SADs	2008-11-13	2 566,00	INc 1575/08	2008-11-13	2 566,00	0,00
Faktura	SADs	2006-10-27	1 515,00	INc 1560/06	2006-10-17	1 515,00	0,00
Faktura	OdpN16	2013-01-31	1 005,58	006199/2013	2013-02-17	1 005,58	406,58
Faktura	OdpN16	2013-02-22	454,91	010786/2013	2013-03-11	454,91	180,53
Faktura	OdpN16	2013-03-29	767,52	018477/2013	2013-04-15	767,52	295,02
Faktura	OdpN16	2013-04-19	8,33	022723/2013	2013-05-06	8,33	3,14
Faktura	OdpN16	2013-04-30	178,09	ODS/13/03354	2013-05-10	178,09	0,00
Nota odsetkowa							
Nota odsetkowa		2013-05-31	422,25	ODS/13/04507	2013-06-13	422,25	0,00
Faktura	OdpN16	2013-05-31	410,25	031720/2013	2013-06-17	410,25	148,49
Faktura	OdpN16	2013-06-26	1 633,88	036745/2013	2013-07-13	1 633,88	576,24
Nota odsetkowa		2013-06-30	312,73	ODS/13/05870	2013-07-10	312,73	0,00
Nota odsetkowa							
Nota odsetkowa		2013-07-31	845,06	ODS/13/06899	2013-08-10	845,06	0,00
Faktura	OdpN16	2013-07-31	767,52	044704/2013	2013-08-17	767,52	261,13
Faktura	OdpN16	2013-08-31	499,57	050649/2013	2013-09-17	499,57	164,45
Nota odsetkowa		2013-08-31	260,42	ODS/13/08260	2013-09-10	260,42	0,00
Faktura	OdpN16	2013-09-30	660,34	057494/2013	2013-10-17	660,34	210,31
Faktura	OdpN16	2013-10-24	35,13	061862/2013	2013-11-10	35,13	10,86
Nota odsetkowa		2013-10-31	303,02	ODS/13/10833	2013-11-10	303,02	0,00
Faktura	OdpN16	2013-11-30	696,06	070061/2013	2013-12-17	696,06	206,57
Faktura	OdpN16	2013-12-31	419,18	076172/2013	2014-01-17	419,18	119,77
Faktura	OdpN16	2014-01-21	346,35	003375/2014	2014-02-07	346,35	96,37
Faktura	OdpN16	2014-02-24	566,33	010912/2014	2014-03-13	566,33	150,72
Nota odsetkowa		2014-02-28	279,74	ODS/14/01131	2014-03-10	279,74	0,00
Faktura	OdpN16	2014-03-18	319,35	016227/2014	2014-04-04	319,35	82,49
Faktura	OdpN16	2014-04-22	621,22	023515/2014	2014-05-09	621,22	152,72
Faktura	OdpN16	2014-05-21	538,89	029377/2014	2014-06-07	538,89	126,91
Faktura	OdpN16	2014-06-20	456,56	036249/2014	2014-07-07	456,56	102,64
Nota odsetkowa		2014-06-30	464,48	ODS/14/05694	2014-07-10	464,48	0,00
Faktura	OdpN16	2014-07-18	456,56	042247/2014	2014-08-04	456,56	98,09
Faktura	OdpN16	2014-08-30	685,25	051324/2014	2014-09-16	685,25	136,73
Nota odsetkowa		2014-08-31	180,26	ODS/14/07927	2014-09-10	180,26	0,00

Rodzaj dokumentu	Zdarzenie	Data wystawienia	Wartość faktury	Nr faktury	Data płatności	Saldo	Odsetki
Faktura	OdpN16	2014-09-30	484,01	058196/2014	2014-10-17	484,01	91,23
Faktura	OdpN16	2014-10-20	81,51	061629/2014	2014-11-06	81,51	14,78
Faktura	OdpN16	2014-11-20	593,78	068358/2014	2014-12-07	593,78	100,93
Faktura	OdpN16	2014-12-31	593,78	077714/2014	2015-01-17	593,78	94,58
Faktura	OdpN16	2015-01-21	302,96	003598/2015	2015-02-07	302,96	46,86
Faktura	OdpN16	2015-02-18	502,54	010019/2015	2015-03-07	502,54	74,65
Faktura	OdpN16	2015-03-19	378,98	016727/2015	2015-04-05	378,98	53,72
Faktura	OdpN16	2015-04-21	464,52	023059/2015	2015-05-08	464,52	62,69
Faktura	OdpN16	2015-04-30	570,37	ODS/15/03020	2015-05-10	570,37	0,00
Nota odsetkowa							
Faktura	OdpN16	2015-05-21	378,98	029880/2015	2015-06-07	378,98	48,57
Nota odsetkowa		2015-06-30	349,39	ODS/15/05102	2015-07-10	349,39	0,00
Faktura	OdpN16	2015-06-30	787,66	038653/2015	2015-07-17	787,66	94,22
Faktura	OdpN16	2015-07-22	378,98	043255/2015	2015-08-08	378,98	43,50
Faktura	OdpN16	2015-08-25	455,02	050465/2015	2015-09-11	455,02	48,84
Faktura	OdpN16	2015-09-30	683,11	058853/2015	2015-10-17	683,11	67,94
Faktura	OdpN16	2015-10-30	493,03	065191/2015	2015-11-16	493,03	45,79
Suma:						38 655,64	10 125,00
Do zapłaty:						48 780,64	

Słownie :czterdzieści osiem tys. siedemset osiemdziesiąt 64/100 zł

Wystawił

Użytkownik: GRABOWSKA HANNA
Microsoft Dynamics 4.0 - Koniec wydruku

Pelawska Emilia w okresie od 10 X 2012 r. do 30 VII 2015 r. na podstawie uchwały nr 4/2012 z dnia 10 X 2012 r. sprawowała funkcję członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20.

Uchwała ta wyrokiem Sądu Apelacyjnego I Wydział Cywilny w Białymstoku z dnia 31 VII 2015 r. sygn. akt I ACa 130/15 oraz I ACz 170/15 - została uznana za uchwałę nieistniejącą.

W okresie tym należności za pobraną wodę i odprowadzone ścieki wyliczone przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie wyniosły 22 577,04 zł (słownie: dwadzieścia dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt siedem złotych cztery grosze) - patrz wyżej zaznaczone kwoty.

W okresie tym za powyższe nieopłacone należności wyliczone odsetki przez PWiK na dzień 7 III 2017 r. wyniosły 5 288,34 zł (słownie: pięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt osiem złotych trzydzieści cztery groszy).

W okresie tym na rzecz PWiK nie została zapłacona żadna kwota - kolumna >Saldo<

Porównując treść pisma PWiK nr ES 50/3046/12/2021 z dnia 2021-12-14 skierowanego do MANEZ a dotyczącego terminu spłaty należności z uwagami powyżej oraz wyrokiem Sądu Apelacyjnego należy bezspornie stwierdzić, że Pelawska Emilia brakiem jakichkolwiek działań doprowadziła do zadłużenia w wysokości jak wyżej.

Jaką że kanałą, gnidą i mendą w jednej osobie (mowa o Pelawskiej Emilii) trzeba być by naraziwszy wspólnotę na kilkadziesiąt tysięcy strat próbować sprzedać innego właściciela i w ten sposób zamazać swoje niedołęstwo organizacyjno-intelektualne (?).

Olsztyn, dnia 16 czerwca 2017 r.

PB.6010-1/17

Mirosław Żelechowski

Ul. Okrzei 20/7

10-266 Olsztyn

W odpowiedzi na wniosek z dnia 8.06.2017 r. dotyczący udostępnienia informacji publicznej, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olsztynie informuje, że Odbiorca usług zobowiązany jest do terminowej zapłaty należności za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki. Zwłoka w zapłacie uprawnia Spółkę do naliczania i dochodzenia ustawowych odsetek z tytułu nieterminowej zapłaty należności.

Postępowanie wobec każdego z odbiorców zalegających z opłatami za świadczone przez Spółkę usługi, jest jednakowe. Po upływie terminu płatności dłużnik jest powiadamiany o istnieniu zadłużenia telefonicznie, otrzymuje również pocztą wezwanie do zapłaty. W przypadku dalszego braku zapłaty sprawa kierowana jest do Sądu. Spółka uzyskuje nakaz zapłaty. Prawomocny nakaz zapłaty lub wyrok - w przypadku dalszego braku zapłaty - jest kierowane do egzekucji komorniczej.

Art. 8 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z 7.06.2001 r. (t.j. Dz. U. 2017.328) przewiduje także możliwość „odcięcia dostawy wody (...), jeżeli (...) odbiorca usług nie uiścił należności za pełne dwa okresy obrachunkowe, następujące po dniu otrzymania upomnienia w sprawie uregulowania zaległej opłaty”. Przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne jest zobowiązane wówczas do wskazania miejsca zastępczego poboru wody.

PREZES ZARZĄDU

Wiesław Pancer