



**Sąd Okręgowy w Olsztynie**

I Wydział Cywilny  
ul. Dąbrowszczaków 44<sup>A</sup>  
10-001 Olsztyn

Powód: Mirosław Żelechowski  
ul. Okrzei 20 m 7,  
10-266 Olsztyn

Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie;  
podający się za członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej:

1. Habedank Andrzej, zam. ul. Okrzei 20 m. 9, 10-266 Olsztyn,
2. Pelawska Emilia, zam. ul. Okrzei 20 m. 2, 10-266 Olsztyn
3. Napiórkowski Wojciech, zam. ul. Okrzei 20 m. 5<sup>B</sup>, 10-266 Olsztyn

**P O Z E W**

**o ustalenie nieistnienia lub uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej  
oraz stwierdzenia nieważności rozliczeń poniesionych kosztów zarządu  
nieruchomością wspólną**

**Wnoszę o:**

1. Ustalenie nieistnienia w obrocie prawnym uchwał z roku 2014 wspólnoty mieszkaniowej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 bądź w przypadku stwierdzenia przez Sad, że uchwały zostały podjęte ich uchylenie:
  - a. dotyczącej udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za rok 2013;
  - b. dotyczącej ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji i eksploatacji oraz opłaty stałej na koszt zarządzania na rok 2014;
  - c. dotyczącej wyboru na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej Napiórkowskiego Wojciecha w dniu 18 IV 2014 r.
2. Ustalenie nieistnienia w obrocie prawnym uchwał wspólnoty mieszkaniowej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20:
  - a. dotyczącej udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za rok 2011;
  - b. dotyczącej wyboru na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej Pelawskiej Emilii w dniu 10 X 2012 r.;
  - c. dotyczącej uchwalenia zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji i eksploatacji oraz opłaty stałej na koszty zarządzania na rok 2012;
  - d. dotyczącej udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za rok 2012;
  - e. dotyczącej ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji i eksploatacji oraz opłaty stałej na koszt zarządzania na rok 2013;
3. Stwierdzenia nieważności – niezgodności z przepisami prawa, naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszające interesy nie tylko powoda ale wszystkich pozostałych właścicieli sposobu rozliczenia poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną przedstawionych w zbiorczym zestawieniu informacji oraz rozliczeń kosztów przypadających na poszczególnych właścicieli lokali:
  - a. za rok 2011;
  - b. za rok 2012;
  - c. za rok 2013.

4. Zarządania od pozwanej złożenia oryginałów w sądzie jeszcze przed rozprawą – stosownie do art. 129 § 1 kpc:
  - d. uchwał wymienionych w punkcie 1 i 2;
  - e. pełnomocnictw osób głosujących za uchwałami wymienionymi w punkcie 1 i 2;
  - f. rozliczeń kosztów za rok 2011, 2012, 2013 wymienionych w punkcie 3.
5. Zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

## UZASADNIENIE

Powód jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr 7 położonego w Olsztynie przy ul. Okrzei 20. W nieruchomości tej położonych jest 11 wyodrębnionych/niewyodrębnionych lokali mieszkalnych. Właściciele tworzą zatem wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 Ustawy o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku nr 80, poz. 903, ze zm. - zwanej dalej uwl).

Tabela 1 – Zestawienie właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową w Olsztynie przy ul. Okrzei 20

Nr lokalu mieszkalnego	Numer Księgi Wieczystej	Nazwiska właścicieli	Udział wg Ks. W. w %
5, 5A, 8	x	Gmina Olsztyn (5, 5A, 8)	9,40
1	OL10/00158534/7	Prokop Lucyna	12,60
2	OL10/00070870/3	Pelawska Emilia	10,00
3	OL10/00034567/2	Przytuła Gerhard	15,00
		Wieczrzycka Marzena Beata	
		Majdzik Grażyna	
4	OL10/00042646/9	Dawidczyk Zdzisław	10,00
5B	OL10/00089443/7	Napiórkowski Wojciech	7,00
6	OL10/00033409/0	Mitulski Andrzej	10,00
		Mitulska Barbara	
7	OL10/00026222/3	Żelechowski Mirosław	14,00
		Żelechowski Paweł	
		Żelechowska Katarzyna	
9	OL10/00034568/9	Habedank Andrzej	12,00
		Habedank Barbara	
Suma udziałów			100,00

*Opracowano na podstawie Ksiąg Wieczystych, danych z ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie oraz ZLiBK w Olsztynie, pisma Prezydenta Miasta Olsztyna - pismo nr. L.7115-3-30/09 z dnia 30.04.2009 r.*

Powód jako współwłaściciel lokalu i jednocześnie członek wspólnoty mieszkaniowej ma interes prawny w zwalczaniu uchwał dotyczących sposobu głosowania w sprawach także jego dotyczących, bez potrzeby dalszego motywowania swego stanowiska zmierzając do wyeliminowania z obrotu prawnego nieistniejących uchwał, których nie może żądać uchylecia w trybie art. 25 uwl. Wystąpienie z procesem mającym na celu wyeliminowanie z obrotu nieistniejących uchwał wspólnoty mieszkaniowej stanowi realizację podstawowych uprawnień członka tej wspólnoty, jego ustawowych praw i obowiązków zawartych w ustawie o własności lokali co wynika chociażby z art. 27, art. 29 ust. 3 wspomnianej ustawy. Fakt, że dotyczy okresu przeszłego w stosunku do chwili wyrokowania nie ma żadnego znaczenia.

Zgodnie z art. 23 uwl uchwała winna bezwzględnie wyszczególniać nazwiska/nazwę wszystkich właścicieli/współwłaścicieli oraz ich udziały w nieruchomości wspólnej a także ich podpisy celem ustalenia co najmniej wzięcia udziału w głosowaniu oraz czy są to głosy za czy przeciw.

Podkreślić należy również, iż treść art. 23 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy o własności lokali jednoznacznie wskazuje, iż uchwały właścicieli lokali zapadają większością głosów, liczoną według

wielkości udziałów. Z treści uchwały musi więc wynikać w sposób nie budzący wątpliwości ilu właściciele poparło projekt uchwały, a ilu było jej przeciwnych czy też stanowi jedynie wyraz właściciela o zapoznaniu się z treścią projektu uchwały.

W przypadku głosowania przez osobę nie będącą właścicielem, osoba taka winna bezwzględnie posiadać stosowne pełnomocnictwo – w przypadku głosowania dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu winna okazać pełnomocnictwo rodzajowe. Dotyczy to również przedstawiciela Gminy Olsztyn, który winien posiadać stosowne pełnomocnictwo podpisane przez prezydenta miasta Olsztyna.

Podczas podliczania oddanych głosów należy również wziąć pod uwagę zasadę niepodzielności udziałów w nieruchomości wspólnej w przypadku gdy jest kilku współwłaścicieli lokalu. Dotyczy to lokali mieszkalnych oznaczonych numerem 3 i 7.

Właścicielami lokali nr 6 i 9 są małżeństwa.

Powodowi nie jest znany fakt uzupełnienia głosów w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Powód nigdy nie otrzymał zawiadomienia na piśmie o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie.

Należy podnieść, iż nie zachodzą przesłanki głosowania nad uchwałami według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, o których mowa w art. 23 ustawy o własności lokali - zatem uchwały zapadają większością głosów liczoną według wielkości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej.

Bezspornie jest, że jeśli ustalenie wysokości zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji i eksploatacji oraz opłaty stałej na koszty zarządzania nieruchomością wspólną w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu nie jest kwotowo identyczne z prawidłowym ustaleniem wysokości tej zaliczki w stosunku do wielkości udziału właściciela lokalu we współwłasności przymusowej to jest oczywiste, że taki sposób jej określenia jest sprzeczny z ustawą o własności lokali. W konsekwencji należy więc stwierdzić, że uchwały, w których ustala się w ten sposób zaliczki naruszają to prawo, a mianowicie są sprzeczne z art. 12 ust. 2 i art. 14 uwl i jako takie są nieważne (art. 58 § 1 k.c.).

Dotyczy to uchwał w 1b, 1d, 1f.

Źródło: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, (sygn. akt I ACa 507/12).

[http://orzeczenia.ms.gov.pl/content/\\$N/15550000000503\\_I\\_ACa\\_000507\\_2012\\_Uz\\_2012-10-11\\_001](http://orzeczenia.ms.gov.pl/content/$N/15550000000503_I_ACa_000507_2012_Uz_2012-10-11_001)

Porównanie udziałów według Ksiąg Wieczystych z udziałami wyliczonymi ze stosunku powierzchni użytkowej mieszkania do całkowitej powierzchni wszystkich mieszkań we wspólnocie mieszkaniowej w Olsztynie przy ulicy 20.

Tabela 2

Nr mieszkania	Właściciele	% udział w nier. wsp. wg Kś. W.	% udział w nier. wsp. wg pow. użyt.	Różnica udziałów	Pow. użyt. w m <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6
1	Prokop Lucyna	12,60	12,60	0,00	91,80
2	Pelawska Emilia	10,00	9,52	- 0,48	69,40
3	Przytuła Gerhard Wieczystycka Marzena Beata Majdzik Grażyna	15,00	13,68	- 1,32	99,66
4	Dawideczyk Zdzisław	10,00	9,56	- 0,44	69,70
5B	Napiórkowski Wojciech	7,00	6,61	- 0,39	48,20
6	Mitulski Andrzej Mitulski Barbara	10,00	9,13	- 0,87	66,49

7	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	14,00	12,34	- 1,66	89,91
9	Habedank Andrzej Habedank Barbara	12,00	10,80	- 1,20	78,69
5, 5A, 8	Gmina Olsztyn	9,40	15,76	+ 6,36	114,80
Suma kontrolna		100,00	100,00	0,00	728,65

Opracowano na podstawie Ksiąg Wieczystych, danych z ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie oraz ZLiBK w Olsztynie.

Wzór wyliczenia danych w kol. 4: (Pow. użyt. lokalu mieszk. : łączna pow. użyt. mieszkań) • 100 wynik w %


Przykład: mieszkanie nr 3 ( 99,66 m<sup>2</sup> : 728,65 m<sup>2</sup> ) • 100 = 13,68 %

Zgodnie z art. 12 ust. 2 uwl właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów, udziałów określonych w Księgach Wieczystych.

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie przy ulicy Zamenhofa 16 od momentu powstania, tj. od dnia 25 I 2001 r. prowadząc działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych de facto rozlicza koszty zarządu nieruchomością wspólną niezgodnie z obowiązującym prawem, tj. stosując przelicznik wyliczony na podstawie stosunku powierzchni użytkowej mieszkania do całkowitej powierzchni wszystkich mieszkań.

Tabela 3 - Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek wspólnoty mieszkaniowej za rok 2012

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL. OKRZEI 20 UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN			
Zbiorcze zestawienie informacji za okres od:2012-01 do:2012-12			
ZESTAWIENIE KOSZTÓW I NALICZONYCH ZALICZEK			
		Naliczenia	Koszty
ZARZĄDZANIE	$728,65 \text{ m}^2 \cdot 0,60 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} =$	5 246,28	5 246,28
WYWÓZ NIECZYSTOŚCI		1 782,00	1 782,40
EKSPLOATACJA	$728,65 \text{ m}^2 \cdot 0,50 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} =$	4 372,08	4 357,02
	zaliczka eksploatacyjna	4 372,08	0,00
	energia elektryczna	0,00	555,69
	sprzątanie	0,00	1 389,36
	pogotowie techniczne	0,00	472,92
	przeglądy	0,00	332,10
	pozostałe	0,00	1 024,79
	deratyzacja	0,00	44,28
	czyszczenie przewodów kominowych	0,00	295,92
	abonament za wodomierz	0,00	99,96
	koszty bankowe	0,00	142,00
KONSERWACJA	$728,65 \text{ m}^2 \cdot (0,15 \text{ zł/m}^2 \cdot 9 \text{ m-cy} + 0,20 \text{ zł/m}^2 \cdot 3 \text{ m-ce}) =$	1 420,89	486,00
<b>RAZEM</b>	<b>(Nadpłata)</b>	<b>12 821,25</b>	<b>11 871,70</b>
ZIMNA WODA		2 790,96	2 790,96
ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW		3 996,69	3 996,69
<b>RAZEM WODA</b>		<b>6 787,65</b>	<b>6 787,65</b>

 Liczba 728,65 oznacza całkowitą powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych w m<sup>2</sup>

Źródło: ZBK I Sp. z o.o.

Tekst koloru niebieskiego: wyliczenia autora

Tabela 4 – Przykładowe rozliczenia zaliczek i kosztów trzech indywidualnych właścicieli:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL. OKRZEI 20 UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN		171225003 PRZYTUŁA GERARD ul. OKRZEI 20/3 10-266 OLSZTYN
Rozliczenie kosztów za okres: 2012-01-2012-12 na dzień 2012-12-31		
Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek		
Wyszczególnienie	Naliczenia	Koszty
Zarządzanie	$99,66 \text{ m}^2 \cdot 0,60 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} =$	717,60
Wywóz nieczystości		118,80
Eksploatacja	$99,66 \text{ m}^2 \cdot 0,50 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} =$	597,96
Konserwacja	$99,66 \text{ m}^2 \cdot (0,15 \text{ zł/m}^2 \cdot 9 \text{ m-cy} + 0,20 \text{ zł/m}^2 \cdot 3 \text{ m-ce}) =$	194,34
<b>RAZEM:</b>	<b>Nadwyżka</b>	<b>1 628,70</b>
		<b>1 489,77</b>



 Załącznik nr1

Tabela 5

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL.OKRZEI 20		171225007	
UL. OKRZEI 20 10-266 OLS:		ŻELECHOWSKI MIROSLAW, ŻELECHOWSKA KATARZYNA I PAWEŁ ŻELECHOWSKI	
		ul. OKRZEI 20/7 10-266 OLSZTYN	
Rozliczenie kosztów za okres: 2012-01-2012-12 na dzień 2012-12-31			
Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek			
Wyszczególnienie	Naliczenia	Koszty	
Zarządzanie	$89,91 \text{ m}^2 \cdot 0,60 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} = 647,40$	647,40	$5\,246,28 \text{ zł} : 728,65 \text{ m}^2 \cdot 89,91 \text{ m}^2$
Wywóz nieczystości	118,80	118,83	
Eksploatacja	$89,91 \text{ m}^2 \cdot 0,50 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} = 539,52$	531,87	
Konserwacja	$89,91 \text{ m}^2 \cdot (0,15 \text{ zł/m}^2 \cdot 9 \text{ m-cy} + 0,20 \text{ zł/m}^2 \cdot 3 \text{ m-ce}) = 175,35$	59,97	$486,00 \text{ zł} : 728,65 \text{ m}^2 \cdot 89,91 \text{ m}^2$
<b>RAZEM:</b>	<b>Nadwyżka</b>	<b>1 481,07</b>	<b>1 358,07</b>

Tabela 6

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL.OKRZEI 20		171225009	
UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN		HABEDANK ANDRZEJ	
		ul. OKRZEI 20/9 10-266 OLSZTYN	
Rozliczenie kosztów za okres: 2012-01-2012-12 na dzień 2012-12-31			
Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek			
Wyszczególnienie	Naliczenia	Koszty	
Zarządzanie	$78,69 \text{ m}^2 \cdot 0,60 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} = 566,52$	566,52	$5\,246,28 \text{ zł} : 728,65 \text{ m}^2 \cdot 78,69$
Wywóz nieczystości	356,40	356,48	
Eksploatacja	$78,69 \text{ m}^2 \cdot 0,50 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} = 472,20$	468,57	
Konserwacja	$78,69 \text{ m}^2 \cdot (0,15 \text{ zł/m}^2 \cdot 9 \text{ m-cy} + 0,20 \text{ zł/m}^2 \cdot 3 \text{ m-ce}) = 153,42$	52,49	$486,00 \text{ zł} : 728,65 \text{ m}^2 \cdot 78,69$
<b>RAZEM:</b>	<b>Nadwyżka</b>	<b>1 548,54</b>	<b>1 444,06</b>

 Załącznik nr 2

Porównanie rozliczenia zaliczek i kosztów wyliczonych ze stosunku powierzchni użytkowej lokali z rozliczeniem zaliczek i kosztów wyliczonych na podstawie udziałów w nieruchomości wspólnej:

Tabela 7

Rodzaj stawki	Wysokość stawki	
Zarządzanie	0,60 zł/m <sup>2</sup>	
Eksploatacja	0,50 zł/m <sup>2</sup>	
Konserwacja	0,15 zł/m <sup>2</sup>	0,20 zł/m <sup>2</sup>
	I - IX	X - XII

Tabela 8 I część

Nr lokalu →	2		3		4		5B		
Powierzchnia użytkowa	69,40 m <sup>2</sup>		99,66 m <sup>2</sup>		69,70 m <sup>2</sup>		48,20 m <sup>2</sup>		
Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w 2012 r.	pow. uż.	udział KW	pow. uż.	udział KW	pow. uż.	udział KW	pow. uż.	udział KW	
	%	%	%	%	%	%	%	%	
Zarządzanie	5 246,28	499,68	524,63	717,60	786,94	501,84	524,63	347,04	367,24
Eksploatacja	4 357,02	416,15	435,70	586,88	653,55	417,85	435,70	296,54	304,99
Konserwacja	486,00	46,28	48,60	66,47	72,90	46,49	48,60	32,15	34,02
<b>RAZEM</b>	<b>10 089,30</b>	<b>962,11</b>	<b>1 008,93</b>	<b>1 370,95</b>	<b>1 513,40</b>	<b>966,18</b>	<b>1 008,93</b>	<b>675,73</b>	<b>706,25</b>
		<b>-46,82 zł</b>		<b>-142,45 zł</b>		<b>-42,75 zł</b>		<b>-30,52 zł</b>	
		<b>NIEDOPŁATA</b>		<b>NIEDOPŁATA</b>		<b>NIEDOPŁATA</b>		<b>NIEDOPŁATA</b>	

Tabela 8 II część

Nr lokalu →	6		7		9		Gmina Olsztyn 1, 5A, 5C, 8		wspólnota mieszkaniowa	
Powierzchnia użytkowa	66,49 m <sup>2</sup>		89,91 m <sup>2</sup>		78,69 m <sup>2</sup>		206,60 m <sup>2</sup>		728,65 m <sup>2</sup>	
Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w 2012 r.	pow. uż.	udział KW	pow. uż.	udział KW	pow. uż.	udział KW	pow. uż.	udział KW	pow. uż.	udział KW
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Zarządzanie	5 246,28	478,68	524,63	647,40	734,48	566,52	629,55	1 487,52	1 154,18	5 246,28
Eksploatacja	4 357,02	375,13	435,70	531,87	609,98	468,57	522,84	1 264,03	958,54	4 357,02
Konserwacja	486,00	44,35	48,60	59,97	68,04	52,49	58,32	137,80	106,92	486,00
<b>RAZEM</b>	<b>10 089,30</b>	<b>898,16</b>	<b>1 008,93</b>	<b>1 239,24</b>	<b>1 412,50</b>	<b>1 087,58</b>	<b>1 210,72</b>	<b>2 889,35</b>	<b>2 219,65</b>	<b>10 089,30</b>
		<b>-110,77 zł</b>		<b>-173,26 zł</b>		<b>-123,14 zł</b>		<b>669,70 zł</b>		<b>0,00 zł</b>
		<b>NIEDOPŁATA</b>		<b>NIEDOPŁATA</b>		<b>NIEDOPŁATA</b>		<b>NADPŁATA</b>		

Tabela 9 - Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek wspólnoty mieszkaniowej za rok 2013

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL. OKRZEI 20 UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN		
Zbiorcze zestawienie informacji za okres od:2013-01 do:2013-12		
ZESTAWIENIE KOSZTÓW I NALICZONYCH ZALICZEK		
	Naliczenia	Koszty
ZARZĄDZANIE	$728,65 \text{ m}^2 \cdot 0,60 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} = 5 246,28$	5 246,28
WYWÓZ NIECZYSTOŚCI	1 773,00	1 773,30
CENTRALNE OGRZEWANIE	0,00	0,00
ANTENA ZBIORCZA	0,00	0,00
KONSERWACJA DOMOFONÓW	0,00	0,00
WINDA	0,00	0,00
EKSPLOATACJA	$728,65 \text{ m}^2 \cdot (0,50 \text{ zł/m}^2 \cdot 3 \text{ m-ce} + 0,55 \text{ zł/m}^2 \cdot 9 \text{ m-ce}) = 4 699,86$	4 568,62
	zaliczka eksploatacyjna	4 699,86
	energia elektryczna	0,00
	sprzężenie	1 356,96
	pogotowie techniczne	0,00
	ubezpieczenie budynku	472,92
	przeeglądy	0,00
	pozostałe	391,14
	deratyzacja	0,00
	czyszczenie przewodów kominowych	1 048,30
	abonament za wodomierz	44,28
	koszty bankowe	302,40
		99,96
		156,00
KONSERWACJA	$728,65 \text{ m}^2 \cdot 0,20 \text{ zł/m}^2 \cdot 12 \text{ m-cy} = 1 748,76$	809,69
KOSZTY ZARZĄDU	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>(Nadpłata)</b>	<b>13 467,90</b>
		<b>12 397,89</b>



Załącznik nr 3



Liczba 728,65 oznacza całkowitą powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych w m<sup>2</sup>

Źródło: ZBK I Sp. z o.o.

Tekst koloru niebieskiego: wyliczenia autora

Tabela 10

Wykonane remonty:		
Przemurowanie komina ponad dachem	10 593,96	2013-08

Źródło: ZBK I Sp. z o.o.

W załączeniu uchwała nr 2/13 z dnia 8 IV 2013 r. ustalająca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną według m<sup>2</sup>.


Uchwała ta nie może być uznana za podjętą ponieważ:



Załącznik nr 4

- brak jest pełnomocnictw do głosowania za właścicieli lokalu nr 6 przez Habledanka Andrzeja;
- brak jest pełnomocnictwa do głosowania w imieniu Gminy Olsztyn;
- głos Przytuły Gerharda (poz. 2 – współwłaściciel – 1 z 3) jest nieważny. Obowiązuje tu zasada niepodzielności udziałów w nieruchomości wspólnej. Winien posiadać pełnomocnictwa pozostałych współwłaścicieli;

Tabela 11 – Przykładowe rozliczenia zaliczek i kosztów dwóch indywidualnych właścicieli:

 Załącznik nr 5


WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL. OKRZEI 20 UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN		171225001 PROKOP LUCYNA UL. OKRZEI 20/1 10-266 OLSZTYN	
 Lokal wykupiony 14 VI 2013 r. 200 dni posiadania w roku.			
Rozliczenie kosztów za okres: od 2013-01 do 2013-12 na dzień 2013-12-31			
<b>Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek</b>			
Wyszczególnienie	Naliczenia	Koszty	Różnica
Zarządzanie	359,86	359,86	0,00
Wywóz nieczystości	192,24	192,27	-0,03
Eksploatacja	329,87	315,39	14,48
Konserwacja	119,95	55,90	64,05
<b>RAZEM:</b>	<b>1 001,92</b>	<b>923,42</b>	<b>78,50</b>
	<b>Nadwyżka</b>		

Tabela 11A

<b>Wykonane remonty:</b>		
2013-08	PRZEMUROWANIE KOMINA PONAD DACHEM	1 334,70

Źródło: ZBK I Sp. z o.o.

Sposób wyliczenia kosztów: eksploatacja, konserwacja, remont komina – mieszkanie nr 1  
wg pow. użytkowej

poniesione koszty : całk. pow. mieszk. • pow. mieszk.

ww. wynik : ilość dni w roku • ilość dni posiadania

Eksploatacja $4\ 568,62 : 728,65 \cdot 91,80 = 575,59$ $575,59 : 365 \cdot 200 = 315,39$
--

Konserwacja $809,69 : 728,65 \cdot 91,80 = 102,01$ $102,01 : 365 \cdot 200 = 55,90$
---

Remont komina $10\ 593,96 : 728,65 \cdot 91,80 = 1\ 334,70$
--

Tabela 12

 Załącznik nr 6

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL. OKRZEI 20 UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN		171225007 ŻELECHOWSKI MIROSLAW, ŻELECHOWSKA KATARZYNA I PAWEŁ ŻELECHOWSKI ul. OKRZEI 20/7 10-266 OLSZTYN	
Rozliczenie kosztów za okres: od 2013-01 do 2013-12 na dzień 2013-12-31			
<b>Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek</b>			
Wyszczególnienie	Naliczenia	Koszty	Różnica
Zarządzanie	647,40	647,40	0,00
Wywóz nieczystości	118,20	118,22	-0,02
Eksploatacja	579,93	563,73	16,20
Konserwacja	215,76	99,91	115,85
<b>RAZEM:</b>	<b>1 561,29</b>	<b>1 429,26</b>	<b>132,03</b>
	<b>Nadwyżka</b>		

Tabela 12A

<b>Wykonane remonty:</b>		
2013-08	PRZEMUROWANIE KOMINA PONAD DACHEM	1 307,22

Źródło: ZBK I Sp. z o.o.

Sposób wyliczenia kosztów: eksploatacja, konserwacja, remont komina – mieszkanie nr 7  
wg pow. użytkowej

poniesione koszty : całk. pow. mieszk. • pow. mieszk.  
jest

wg udziałów

poniesione koszty • udział  
winno być

RÓŻNICA

Eksploatacja $4\,568,62 : 728,65 \cdot 89,91 = 563,73$	Eksploatacja $4\,568,62 \cdot 14\% = 639,61$	<b>- 75,88</b>
Konserwacja $809,69 : 728,65 \cdot 89,91 = 99,91$	Konserwacja $809,69 \cdot 14\% = 113,36$	<b>- 13,45</b>
Remont komina $10\,593,96 : 728,65 \cdot 89,91 = 1\,307,22$	Remont komina $10\,593,96 \cdot 14\% = 1\,483,15$	<b>- 175,93</b>

Należy stwierdzić, że ZBK nie posiada odpowiedniego oprogramowania do prawidłowego rozliczania poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

W przypadku tej wspólnoty mieszkaniowej rozliczanie poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną stwarza sytuację, w której właściciele będący osobami fizycznymi są w części finansowani przez Gminę Olsztyn.

Przykładowo w roku 2012 kwotą 670 zł a w roku 2013 kwotą około 1 350 zł.

Wielu właścicieli otrzymując informacje o zaliczkach i kosztach związanych z zarządem w powiązaniu z powierzchnią swego lokalu w m<sup>2</sup> traktuje je jako czynsz za własne mieszkanie. Nie kojarzą zaliczek i kosztów z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wykazują się tym samym brakiem zrozumienia co do sensu, istoty, znaczenia nieruchomości wspólnej.

W przypadku rozliczenia kosztów zarządu nieruchomości wspólnej w/g m<sup>2</sup>, właściciele w tym konkretnym przypadku winni odprowadzić podatek dochodowy od kwot nazwanych wyżej jako przychody inne.

O tego typu „dopłatach” należy również bezwzględnie pamiętać w sytuacjach gdy wysokość dochodów, przychodów decyduje o możliwości otrzymywania np. świadczeń, zasiłków z Ośrodka Pomocy Społecznej lub z innych instytucji np. dodatku mieszkaniowego z Gminy, zasiłku dla bezrobotnych. Może się więc okazać, że obdarowany, nieświadomie nie tylko utraci prawo do świadczeń, zasiłków, dodatków ale będzie musiał je jeszcze zwrócić.

W celu stwierdzenia czy właściciele rzeczywiście głosowali – złożyli swój podpis w uchwałach wniosek o przedłożenie oryginałów uchwał i pełnomocnictw jest zasadny i konieczny chociażby na podstawie art. 23 oraz art. 29 ust. 3 w związku z art. 27 uwl.

Powód wielokrotnie w przeciągu wielu lat zwracał się z wnioskiem o udzielenie wglądu dokumentacji czy też umożliwienie mu sporządzenie kopii, odpisów. Niestety, ciągle było mu to uniemożliwiane. Załączniki nr 7, 8, 9.

Załączniki: Odpis pozwu z załącznikami:

1. Rozliczenie kosztów za okres 2012-01 2012-12 na dzień 2012-12-31 Przytuła Gerhard.
2. Rozliczenie kosztów za okres 2012-01 2012-12 na dzień 2012-12-31 Habledank Andrzej.
3. Zbiorcze zestawienie informacji za okres od: 2013-01 do 2013-12 Wspólnoty Mieszk.
4. Uchwała Nr 2/13 z dnia 08.04.2013 r.
5. Rozliczenie kosztów za okres 2013-01 2013-12 na dzień 2013-12-31 Prokop Lucyna.
6. Rozliczenie kosztów za okres 2013-01 2013-12 na dzień 2013-12-31 Żelechowski M.
7. Pismo do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o dostęp do dokumentów z dnia 12 I 2009 r.
8. Pismo do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o udzielenie informacji z dnia 1 III 2013 r.
9. Wniosek o udostępnienie dokumentacji do ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie z dnia 12 IV 2014 r.

