

# Zalecenia dla kupujących mieszkanie we wspólnocie mieszkaniowej.

(opracowanie dotyczy wspólnot mieszkaniowych, w których nie określono sposobu zarządu w umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o własności lokali oraz nie ustanowiono zarządcy przymusowego przez Sąd - art. 26 Ustawy o własności lokali.)  
co nie oznacza, że nie mogą być w powyższych przypadkach wykorzystane.

1.	<p><b>Sprawdź</b> czy zarząd wspólnoty mieszkaniowej posiada legitymację czynną do reprezentowania wspólnoty, tj. czy został wybrany zgodnie z warunkami określonymi w Ustawie o własności lokali. Zapoznaj się z <b>oryginałem</b> uchwały o wyborze zarządu wspólnoty. <b>Uchwała musi zawierać takie dane jak:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nazwę / numer lokalu,</li> <li>- nazwę, nazwisko/nazwiska właściciela/właścicieli lokalu,</li> <li>- posiadane przez w/w osoby udziały,</li> <li>- podpisy właścicieli lub ich pełnomocników (po okazaniu przez nich pełnomocnictw),</li> <li>- czy ilość głosów (liczonych wg wielkości udziałów) przekracza 50%</li> </ul> <p><b>Porównaj</b> ilość podpisów właścicieli na uchwale z ilością podpisów właścicieli na liście obecności na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej. <b>Pamiętaj:</b> Uchwała wspólnoty mieszkaniowej o wyborze zarządu wspólnoty jest jedynym dowodem legalnego kierowania sprawami wspólnoty i reprezentowania jej na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Uchwała</b></p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> jest</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> nie ma</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> jest	<input type="checkbox"/> nie ma	<p style="text-align: center;"><a href="#">Podstawa prawna</a></p> <p style="text-align: center;"><a href="#">Wzór uchwały wyboru zarządu</a></p>		
<input type="checkbox"/> jest	<input type="checkbox"/> nie ma						
2.	<p><b>Ustal</b> kto jest zarządcą i administratorem wspólnoty. <b>Sprawdź</b> czy w skład zarządu wspólnoty nie wchodzi ktoś z gminy (jako osoba fizyczna).</p> <p><b>Pamiętaj</b>, że jeżeli gmina jest właścicielem lokali we wspólnocie i jednocześnie jest zarządcą lub administratorem ewentualnie w skład zarządu wspólnoty mieszkaniowej wchodzi urzędnik gminy to niemal pewne jest istnienie konfliktu interesów we wspólnocie.</p> <p><b>Pamiętaj</b>, że jednostki gospodarcze, w których udziały posiadają gminy nie mają prawa prowadzić działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomością wspólnymi.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Gmina</b></p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> nie jest zarządcą</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> jest zarządcą</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> nie jest administratorem</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> jest administratorem</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> nie jest zarządcą	<input type="checkbox"/> jest zarządcą	<input type="checkbox"/> nie jest administratorem	<input type="checkbox"/> jest administratorem	<p style="text-align: center;"><a href="#">Podstawa prawna</a></p>
<input type="checkbox"/> nie jest zarządcą	<input type="checkbox"/> jest zarządcą						
<input type="checkbox"/> nie jest administratorem	<input type="checkbox"/> jest administratorem						
3.	<p><b>Ustal</b> jaki jest sposób ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością.</p> <p>Właściciel winien ponosić koszty zarządu nieruchomości wspólnej stosownie do posiadanego udziału.</p> <p>W wielu wspólnotach rozlicza się koszty wg powierzchni lokalu właściciela co jest niezgodne z obowiązującym prawem.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Rozliczanie kosztów zarządu</b></p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%;">zgodnie z prawem</td> <td style="width: 50%;">nie zgodnie z prawem</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> według udziałów</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> według m<sup>2</sup> powierzchni</td> </tr> </table>	zgodnie z prawem	nie zgodnie z prawem	<input type="checkbox"/> według udziałów	<input type="checkbox"/> według m <sup>2</sup> powierzchni	<p style="text-align: center;"><a href="#">Podstawa prawna z przykładem</a></p>
zgodnie z prawem	nie zgodnie z prawem						
<input type="checkbox"/> według udziałów	<input type="checkbox"/> według m <sup>2</sup> powierzchni						

4.	<p><b>Zapoznaj się</b> ze stanem technicznym nieruchomości wspólnej:</p> <p>piwnica, klatka schodowa, strych, dach, kominy, instalacja elektryczna, gazowa, wodociągowo-kanalizacyjnej, elewacja, zawilgocone ściany itp.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Do przyjęcia</th> <th>Stan</th> <th>Zły</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Elewacja kamienicy</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Klatka schodowa</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Piwnica</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Strych</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Dach</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Kominy</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Instalacja elektryczna</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Instalacja gazowa</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Instalacja wod - kan.</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Zawilgocenie ścian, murów</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	Do przyjęcia	Stan	Zły	<input type="checkbox"/>	Elewacja kamienicy	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Klatka schodowa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Piwnica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Strych	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dach	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kominy	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Instalacja elektryczna	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Instalacja gazowa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Instalacja wod - kan.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zawilgocenie ścian, murów	<input type="checkbox"/>	<p><a href="#">Przykłady - strona 4</a></p>
Do przyjęcia	Stan	Zły																																		
<input type="checkbox"/>	Elewacja kamienicy	<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>	Klatka schodowa	<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>	Piwnica	<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>	Strych	<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>	Dach	<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>	Kominy	<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>	Instalacja elektryczna	<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>	Instalacja gazowa	<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>	Instalacja wod - kan.	<input type="checkbox"/>																																		
<input type="checkbox"/>	Zawilgocenie ścian, murów	<input type="checkbox"/>																																		
5.	<p><b>Sprawdź</b> czy wspólnota mieszkaniowa ma pisemną umowę o zarządzanie nieruchomością ze wskazaniem w szczególności zarządcy nieruchomości, którą może być tylko osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.</p> <p>Posiadane ubezpieczenie przez zarządcę nieruchomości w znacznym stopniu może przyspieszyć uzyskanie odszkodowania za popełnione przez niego szkody w porównaniu z postępowaniem przed sądami cywilnymi.</p>	<p><b>Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną</b></p> <p><input type="checkbox"/> jest      <input type="checkbox"/> nie ma</p>	<p><a href="#">Wzór umowy</a></p>																																	
6.	<p><b>Sprawdź</b> czy wspólnota jest ubezpieczona od odpowiedzialności cywilnej, zdarzeń losowych.</p> <p>Połączenie tej informacji z np. brakiem prawnego umocowania do działania w imieniu wspólnoty (brak uchwały o wyborze zarządu wspólnoty mieszkaniowej) skutkować będzie poważnymi konsekwencjami finansowymi.</p>	<p><b>Ubezpieczenie od zdarzeń losowych i OC</b></p> <p><input type="checkbox"/> jest      <input type="checkbox"/> nie ma</p>																																		
7.	<p><b>Ustal</b> czy istnieje fundusz remontowy, jak wysokie są zaliczki, ile zgromadzonych środków finansowych znajduje się na koncie funduszu remontowego, czy wszyscy systematycznie, na bieżąco wpłacają zaliczki a jeśli nie jakie jest zadłużenie. Powiąż te informacje ze stanem kamienicy. <b>Zrób to samo</b> z funduszem z którego pokrywane są wydatki na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej.</p> <p><b>Pamiętaj</b>, jeśli kamienica ma lat kilkadziesiąt (ponad 50 lat o wartości większej niż 50 000 euro to już może być zabytkiem – wpis do rejestru zabytków) wymagać będzie dużo większych nakładów finansowych na bieżące utrzymanie w stanie niepogorszonym jak i na poważniejsze remonty. Jeśli nie ma ustalonego funduszu remontowego bądź przygotowany na jednorazowy za pewnie spory kilku, kilkunasto-ty-sięczny wydatek w dodatku powtarzany w dłuższym okresie czasu. A jeśli właściciele mają niskie dochody miesięczne . . .</p>	<p><b>Fundusz remontowy - bieżący</b></p> <p><input type="checkbox"/> jest      <input type="checkbox"/> nie ma</p>																																		

8.	<p><b>Sprawdź</b> czy należności za media i usługi (np. woda, ścieki, nieczystości stałe, CO, telewizja kablowa) pobrane - zużyte przez właścicieli na ich potrzeby własne i przez nich opłacane wpływają na konta odpowiednich firm.</p> <p>Są to środki finansowe przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali a nie części wspólnej nieruchomości i są to nadal pieniądze właścicieli lokali, a nie wspólnoty. Nikt więc nie ma prawa bez wiedzy i zgody właściciela dowolnie dysponować tymi środkami finansowymi.</p>	<p>Przekazywanie śr. finansowych właścicieli z tyt. kosztów utrzymania ich lokali</p> <p><input type="checkbox"/> prawidłowe <input type="checkbox"/> nieprawidłowe</p>	<p>Przykłady:</p> <p><a href="#">strona 5</a> <a href="#">strona 6</a></p>
9.	<p><b>Sprawdź</b> czy wspólnota ma zaciągnięty kredyt i czy nie ma innych zaległości w opłatach. Jeśli tak to czy raty, należności spłacane są w terminie. Odsetki, koszty windykacyjne mogą być bardzo wysokie.</p> <p><b>Pamiętaj</b>, że za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości (im większy lokal tym większe koszty).</p>	<p>Splata kredytów</p> <p><input type="checkbox"/> terminowo <input type="checkbox"/> nieterminowo</p>	
10.	<p><b>Ustal</b> czy mieszkanie po zakupie będzie wolne. Kupując mieszkanie nie masz prawa do dokonania eksmisji zamieszkujących w nim lokatorów. O tym decyduje tylko i wyłącznie Sąd i wykonywana (eksmisja) jest przez komornika.</p> <p><b>Pamiętaj</b>, że po zakupie to ty jako właściciel ponosisz koszty utrzymania lokalu bez względu na to czy zamieszkujący dotychczasowi lokatorzy refundują twoje wydatki.</p> <p>Kupując mieszkanie na licytacji komorniczej szczególnie miej na uwadze czy dotychczasowy właściciel, właściciele nie zachowają się w sposób jakże irracjonalny wynikający z sytuacji życiowej w jakiej się znaleźli. A reakcje takich ludzi mogą być czasami nieprzewidywalne.</p> <p><b>Nie zapomnij</b> i o tym, że to na tobie spoczywa obowiązek zapewnienia w tym przypadku pomieszczenia tymczasowego - lokalu zastępczego (<i>w/g stanu prawnego na dzień 1-IX-2011 r.</i>).</p>	<p>Kupione mieszkanie z lokatorami</p> <p><input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Problemy</p>	
11.	<p><b>Pamiętaj</b>, że kupując mieszkanie stajesz się automatycznie, z mocy prawa członkiem ogółu właścicieli, tj. wspólnoty mieszkaniowej i obowiązki oraz konsekwencje wynikające z wcześniej podjętych uchwał w tejże wspólnocie przechodzą na ciebie.</p> <p>Starając się uzyskać informacje na w/w tematy miej na uwadze, że nie będąc jeszcze właścicielem – członkiem wspólnoty mieszkaniowej możesz się spotkać z odmową udostępnienia interesujących cię danych. Zarząd, zarządca, administrator mogą stanowić swoistego rodzaju „klikę, sitwę” mającą swój partykularny interes i nie po myśli będzie im udzielanie wiarygodnych informacji. A wspólnot z „taką władzą”, z takimi układami jest nie mało.</p> <p><b>Informacji szukaj</b> również w firmach świadczących usługi na rzecz wspólnoty („wodociągi”, f-ma ubezpieczeniowa, f-ma wywożąca śmieci, itp.).</p> <p><b>Spróbuj</b> zapoznać się z dokumentacją wspólnoty a w szczególności z wyciągami z konta bankowego wspólnoty mieszkaniowej. Gdzie jest przechowywana, w jaki sposób udostępniana. Jeśli wspólnota posiada stronę internetową zapoznaj się z nią.</p> <p>Ważnym sposobem uzyskania informacji będą rozmowy z właścicielami (wskazane i z lokatorami). Będzie można przekonać się osobiście czy właściciele interesują się sprawami wspólnoty, biorą udział w współdziałaniu w zarządzie nieruchomością wspólną, w zebraniach (vide lista obecności z zebrań), w jaki sposób kontrolują zarząd czy też, co jest ważne, nie ma we wspólnocie poważnych konfliktów.</p>	<p>Informacje o wspólnocie mieszkaniowej</p> <p><input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> Problemy</p>	

12.	<p><b>Przeczytaj koniecznie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ustawę o własności lokali – swoistej „małej konstytucji” wspólnoty,</li> <li>• Ustawę o gospodarce nieruchomościami (rozdział 3 Zarządzanie nieruchomościami),</li> <li>• Standardy zawodowe zarządców nieruchomości (komunikat ministra budownictwa z dnia 6 grudnia 2006 r.).</li> </ul>	<b>Przeczytane akty prawne</b>		
		<p><a href="#">Ustawa o własności lokali</a></p> <p style="text-align: center;">☐</p>	<p><a href="#">Ustawa o gospodarce nieruchomościami</a></p> <p style="text-align: center;">☐</p>	<p><a href="#">Standardy zawodowe zarządcy</a></p> <p style="text-align: center;">☐</p>



**Olsztyn  
ul. Okrzei 20**



SEKRETARIAT  
Prawo Sp. z o.o. Dział  
Województwo Mazowieckie  
Lp. 2004.0001

Sygn. akt I. Nc 1141/04

PR + B  
21.07.2004

### Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym

Dnia 22 lipca 2004 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział I Cywilny,  
w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Paweł Juszczyński,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w postępowaniu upominawczym na skutek pozwu wniesionego w dniu 5 lipca 2004 roku, przez powoda Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Olsztynie nakazuje pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 w Olsztynie, aby zapłaciła powodowi kwotę 5.315,12 (pięć tysięcy trzysta piętnaście 12/100) złotych z ustawowymi odsetkami od

- 751,98 złotych od dnia 15 sierpnia 2003 r. do dnia zapłaty,
- 903,02 złotych od dnia 14 listopada 2003 r. do dnia zapłaty,
- 364,94 złotych od dnia 30 listopada 2003 r. do dnia zapłaty,
- 530,14 złotych od dnia 29 grudnia 2003 r. do dnia zapłaty,
- 633,54 złotych od dnia 15 lutego 2004 r. do dnia zapłaty,
- 306,42 złotych od dnia 30 lutego 2004 r. do dnia zapłaty,
- 504,86 złotych od dnia 29 marca 2004 r. do dnia zapłaty,
- 708,14 złotych od dnia 14 maja 2004 r. do dnia zapłaty,
- 354,82 złotych od dnia 30 maja 2004 r. do dnia zapłaty,
- 257,26 złotych od dnia 5 lipca 2004 r. do dnia zapłaty,

oraz kwotę 1 321, 40 złotych tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 1 200, 00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego, w ciągu dwóch tygodni od doręczenia niniejszego nakazu albo wniesli w tym terminie do tegoż Sądu sprzeciw.



*[Handwritten signature]*

ODPIS <sup>8</sup>

Załącznik nr 3  
strona 1 pro

19/04

Sygn. akt I. Nc 1560/06

### Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym

Dnia 17 października 2006r.

Referendarz Sądu Rejonowego w Olsztynie, Wydziału I Cywilnego  
Krzysztof Branecki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w postępowaniu upominawczym na skutek pozwu wniesionego w dniu 4 października 2006 roku przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Olsztynie nakazuje pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie aby zapłaciła na rzecz powoda kwotę 9.771,65 (dziewięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt jeden 65/100) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 365,79 zł od dnia 4 października 2006 r. do dnia zapłaty,
- 416,85 zł od dnia 15 lutego 2005 r. do dnia zapłaty,
- 492,37 zł od dnia 8 kwietnia 2005 r. do dnia zapłaty,
- 476,58 zł od dnia 16 maja 2005 r. do dnia zapłaty,
- 634,51 zł od dnia 18 czerwca 2005 r. do dnia zapłaty,
- 666,09 zł od dnia 18 lipca 2005 r. do dnia zapłaty,
- 597,66 zł od dnia 15 sierpnia 2005 r. do dnia zapłaty,
- 776,65 zł od dnia 18 września 2005 r. do dnia zapłaty,
- 534,49 zł od dnia 18 października 2005 r. do dnia zapłaty,
- 76,48 zł od dnia 12 listopada 2005 r. do dnia zapłaty,
- 297,59 zł od dnia 4 grudnia 2005 r. do dnia zapłaty,
- 802,97 zł od dnia 3 stycznia 2006 r. do dnia zapłaty,
- 676,62 zł od dnia 12 lutego 2006 r. do dnia zapłaty,
- 334,44 zł od dnia 6 marca 2006 r. do dnia zapłaty,

oraz kwotę 1.515 złotych tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 1.200 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu, albo wniosła w tymże terminie sprzeciw.

referendarz sądowny  
Krzysztof Branecki



24.10.06  
PR + B  
21.10.06

Załącznik nr 3  
strona 1 pro

8

Sygn. akt I Nc 1575/08

**Nakaz zapłaty  
w postępowaniu upominawczym**

Dnia 13 listopada 2008 r.

Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Olsztynie, Wydziału I Cywilnego  
Agnieszka Szydłowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w postępowaniu upominawczym na skutek pozwu wniesionego w dniu 23 października 2008 roku przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o. w Olsztynie

nakazuje pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej Okrzei 20 przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie, aby zapłaciła na rzecz powoda kwotę **11.897,47** (jedenaście tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt siedem 47/100) złotych wraz z odsetkami ustawowymi:

- od kwoty 513,42 zł od dnia 7 stycznia 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 347,16 zł od dnia 3 lutego 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 349,28 zł od dnia 18 marca 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 530,45 zł od dnia 3 kwietnia 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.057,99 zł od dnia 14 maja 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 594,40 zł od dnia 17 czerwca 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 402,56 zł od dnia 10 lipca 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 397,23 zł od dnia 5 sierpnia 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 445,19 zł od dnia 7 września 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 477,17 zł od dnia 6 października 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 562,42 zł od dnia 9 listopada 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 541,11 zł od dnia 4 grudnia 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 695,64 zł od dnia 7 stycznia 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 706,18 zł od dnia 9 lutego 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 878,16 zł od dnia 18 marca 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 675,19 zł od dnia 18 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 651,98 zł od dnia 17 maja 2008 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 437,40 zł od dnia 8 czerwca 2008 r. do dnia zapłaty,
  - od kwoty 599,79 zł od dnia 7 lipca 2008 r. do dnia zapłaty,
  - od kwoty 1.034,75 zł od dnia 12 sierpnia 2008 r. do dnia zapłaty,
- oraz kwotę **2.566** złotych tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 2.400 zł tytułem kosztu zastępstwa procesowego w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu, albo wniosła tymże terminie sprzeciw.

Referendarz Sądowy  
Agnieszka Szydłowska



Olsztyn 2010-10-25

Pan  
Miroslaw Żelechowski  
ul. Okrzei 20 m7  
10-266 Olsztyn

PW/...5.../3046/10

W odpowiedzi na Pana prośbę zawartą w piśmie z dnia 19.10.2010 r. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. w Olsztynie przedstawia aktualny stan zadłużenia za wodę i ścieki oraz rozliczenie wydanych przez Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazów zapłaty wobec Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Okrzei 20, PWIK sp. z o.o. w Olsztynie jak dotychczas trzykrotnie dochodziło należności za wodę i ścieki w trybie upominawczym przed Sądem Rejonowym w Olsztynie.  
Uzyskano Nakazy Zapłaty:

**I - Nakaz Zapłaty Sygn. akt I Nc. 1141/04 z dnia 22 lipca 2004 r. na kwotę 5.315,12 zł plus 1.1321,40 zł tytułem kosztów procesu.**

- do opłaty pozostały:
- 1. Koszty procesu na kwotę 1.321,40 zł
- 2. Noty odsetkowe w kwocie 182,12 zł
- Łączne saldo nakazu wynosi 1.503,52 zł**

**II - Nakaz Zapłaty Sygn. akt I Nc 1560/06 z dnia 17 października 2006 r. na kwotę 9.771,65 zł plus 1515,00 zł tytułem kosztów procesu.**

- do opłaty pozostały:
- 1. Koszty procesu na kwotę 1.515,00 zł
- 2. Nota odsetkowa ODS/06/0032 – odsetki należne od Nakazu Zapłaty z lipca 2004 r. na kwotę 365,79 zł
- Łączne saldo nakazu wynosi 1880,79 zł.**

**III - Nakaz Zapłaty Sygn. akt I Nc 1575 /08 z dnia 13 listopada 2008 r. na kwotę 11.897,47 zł plus 2566,00 zł tytułem kosztów procesu.**

- do opłaty pozostały :
- 1. Koszty procesu na kwotę 2566,00 zł
- 2. Należność główna nieopłacone faktury za wodę i ścieki na kwotę 2723,92 zł
- Łączne saldo nakazu wynosi 5289,92 zł**

Informujemy również, że saldo należności na dzień 25-10-2010 r. za wodę i ścieki łącznie z kosztami procesów dla Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 wynosi 24.437,32 zł.

Z poważaniem

PREZES Zarządu  
*Wiesław Pincel*

## Tematy nie poruszone:

- Ryzyko i konsekwencje kupna mieszkania na licytacji
- Operat szacunkowy:
  - czy podane są prawidłowe, nieczywiste źródła podanych danych, zdjęć, tabel
  - czy autor operatu - wyceny **dokonał oględzin** pomieszczeń (jaka jest
  - wiarygodność takiej oceny?)
  - czy operat - jak sama nazwa wskazuje szacunkowy - wycena uwzględnia nieczywisty stan techniczny instalacji elektrycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ogrzewania mieszkania (CO, piecekafłowe), stan ścian, podłóg, sufitów, okien wewnątrz lokalu.
  - **W** jaka jest wiarygodność oceny mieszkania dokonana z chodnika po drugiej stronie ulicy. ???