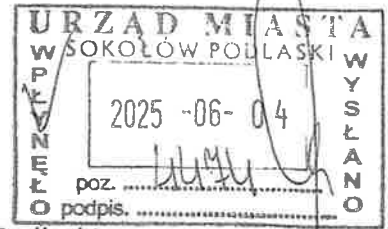
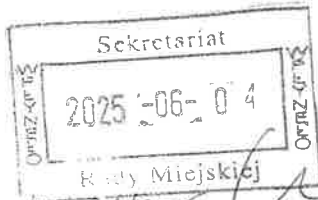


Sokółów Podlaski dnia 04.06.2025r.



Burmistrz
Miasta Sokółów Podlaski



Skarga

na bezprawne działania Sokołowskiego TBS Sp z o.o

Jestem wraz z żoną współwłaścicielem lokalu mieszkalnego, nadto posiadamy udziały w gruncie obejmującym obszar działki, oraz części wspólnej nieruchomości przy

Państwowe Przedsiębiorstwo „Cukrownia Sokółów” w Sokółowie Podlaskim, na mocy umowy sprzedaży lokalu, sporządzonej w formie Aktu Notarialnego dnia 08.10.1993r., zbyło prawo własności lokalu na naszą rzecz oraz prawo użytkowania części wspólnej nieruchomości położonej przy, a także przekazało prawo użytkowania wieczystego działki w Sokółowie Podlaskim.

Burmistrz Miasta Sokółów Podlaski, na mocy decyzji MK/7222-16/08 z dnia 17.12.2008r., przekształcił prawo użytkowania wieczystego w prawo jej własności i niedopuszczalne jest aby firma należąca do miasta Sokołowskie TBS żądało należności za użytkowanie lokalu przy

Ustawa o własności lokali, w sposób jasny reguluje kwestie zarządzania oraz wnoszenia zaliczek na poczet kosztów związanych z częścią wspólną nieruchomości przy ul. i nawet w najmniejszym stopniu nie dopuszczalne jest aby udziałowiec, dysponujący w części wspólnej, był obciążany przez Sokołowskie TBS za użytkowanie prywatnego mieszkania, ponieważ prywatny właściciel mieszkania przy, nie wynajmuje go od Sokołowskiego TBS.

Zgodnie z art. 17 ustawy o własności lokali, za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Ustawodawca wskazał, iż jako współwłaściciele, za zobowiązania wspólnoty dotyczące nieruchomości wspólnej, odpowiadamy wysokością posiadanych

W związku z powyższym, informujemy o bezprawnych działaniach Sokołowskiego TBS i oczekujemy powstrzymania grożenia nam pozwem, a także próby wyłudzenia od nas pieniędzy za użytkowanie prywatnego oraz liczymy na szybkie pisemne wyjaśnienie opisanej powyżej sprawy.

Załączniki :

- kopia pisma wraz z załącznikami do wiadomości Rady Miasta Sokółów Podlaski
- kopia ostatecznego przedsądowego wezwania do zapłaty
- kopia zestawienia należności za lokal
- kopia odpowiedzi na ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty
- kopia pisma STBS z dnia 16.04.2025r.

Sokołowskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Sokołów Podlaski, dnia 19.03.2025 r.

Szanowna Pani/Pan

OSTATECZNE PRZEDSĄDOWE WEZWANIE DO ZAPŁATY

Działając w imieniu Sokołowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Sokołowie Podlaskim, na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa (w załączeniu), **wzywam do zapłaty** na rzecz mojego Mocodawcy kwoty:

1.133,88 złotych (słownie: jeden tysiąc sto trzydzieści trzy złote 88/100)

na którą składają się:

- 1) 1.053,29 zł – należność główna
- 2) 48,59 zł – odsetki ustawowe za opóźnienie na dzień 19.03.2025 r.
- 3) 32,00 zł – koszty wezwania i upomnienia.

Wskazanej powyżej płatności należy dokonać **w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego Wezwania** na rachunek bankowy Wspólnoty w

Uchybienie wyżej wymienionemu terminowi spowoduje **natychmiastowe skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego w trybie nakazowym, bez kierowania odrębnych wezwań**, co wiązać będzie się z obowiązkiem poniesienia przez Panią/Pana wielu dodatkowych kosztów, którymi zgodnie z art. 98 Kodeksu postępowania cywilnego zostanie Pan/Pani obciążona, a należą do nich:

1. zwrot kosztów sądowych poniesionych w toku procesu;
2. zwrot kosztów zastępstwa procesowego (wynagrodzenie radcy prawnego);
3. zwrot kosztów sądowych w postępowaniu klauzulowym;
4. zwrot kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu klauzulowym.

W przypadku konieczności przymusowej realizacji wyroku zostanie Pan/Pani dodatkowo obciążony:

1. opłatą egzekucyjną stanowiącą wynagrodzenie Komornika Sądowego – art. 150 w związku z art. 152 ustawy z dnia 22 marca 2018 r. o komornikach sądowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1458 z późn. zm.);
2. kosztami zastępstwa prawnego (wynagrodzenie radcy prawnego) w postępowaniu egzekucyjnym.

Niniejsze Wezwanie należy traktować jako wola Wierzyciela w zakresie polubownego rozwiązania zaistniałego sporu.

Z poważaniem

W załączeniu:

- 1) pełnomocnictwo dla STBS,
- 2) pełnomocnictwo dla Radcy Prawnego.

**ZESTAWIENIE NALEŻNOŚCI WRAZ Z ODSETKAMI ZA LOKAL
MIESZKALNY PRZY UL. WĘGROWSKA 14B/1**

M-C ROK	PRZYPIS	WPLATA	DATA WPLATY	RÓŻNICA +/-	ODSETKI NA DZIEŃ 19.03.2025 r.
VI 2024	Opłata za administrowanie – 101,31 zł Zal. opł. za wywóz niecz. stałych – 56,00 zł Zal. opł. za energię elektr. – 4,37 zł Zal. opł stała za c.o. – 4,80 zł — Zal. opłata eksploatacyjna – 4,37 zł Zal. opł. za zimną wodę i ścieki – 65,28 zł Razem: 236,13 zł	132,16	14.10.2024	-103,97	11,32
VII 2024	Opłata za administrowanie – 101,31 zł Zal. opł. za wywóz niecz. stałych – 56,00 zł Zal. opł. za energię elektr. – 4,37 zł Zal. opł stała za c.o. – 4,80 zł — Zal. opłata eksploatacyjna – 4,37 zł Zal. opł. za zimną wodę i ścieki – 65,28 zł Razem: 236,13 zł	132,16	14.10.2024	-103,97	8,88
VIII 2024	Opłata za administrowanie – 101,31 zł Zal. opł. za wywóz niecz. stałych – 56,00 zł Zal. opł. za energię elektr. – 4,37 zł Zal. opł stała za c.o. – 4,80 zł — Zal. opłata eksploatacyjna – 4,37 zł Zal. opł. za zimną wodę i ścieki – 65,28 zł Razem: 236,13 zł	132,16	14.10.2024	-103,97	7,06
IX 2024	Opłata za administrowanie – 101,31 zł Zal. opł. za wywóz niecz. stałych – 56,00 zł Zal. opł. za energię elektr. – 4,37 zł Zal. opł stała za c.o. – 4,80 zł — Zal. opłata eksploatacyjna – 4,37 zł Zal. opł. za zimną wodę i ścieki – 65,28 zł Razem: 236,13 zł	132,16	14.10.2024	-103,97	5,02
X 2024	Opłata za administrowanie – 101,31 zł Zal. opł. za wywóz niecz. stałych – 56,00 zł Zal. opł. za energię elektr. – 4,37 zł Zal. opł stała za c.o. – 8,73 zł — Zal. opł za c.o. w sezonie grzewczym – 228,39 zł Zal. opłata eksploatacyjna – 4,37 zł Zal. opł. za zimną wodę i ścieki – 65,28 zł Razem: 468,45 zł	360,55	7.11.2024	-107,90	4,98

M-C ROK	PRZYPIS	WPLATA	DATA WPLATY	RÓŻNICA +/-	ODSETKI NA DZIEŃ 19.03.2025 r.
XI 2024	Opłata za administrowanie – 101,31 zł Zal. opł. za wywóz niecz. stałych – 56,00 zł Zal. opł. za energię elektr. – 4,37 zł Zal. opł stała za c.o. – 8,73 zł Zal. opł za c.o. w sezonie grzewczym – 228,39 zł Zal. opłata eksploatacyjna – 4,37 zł Zal. opł. za zimną wodę i ścieki – 65,28 zł Razem: 468,45 zł	322,47	9.12.2024	-145,98	5,51
XII 2024	Opłata za administrowanie – 101,31 zł Zal. opł. za wywóz niecz. stałych – 56,00 zł Zal. opł. za energię elektr. – 4,37 zł Zal. opł stała za c.o. – 8,73 zł Zal. opł za c.o. w sezonie grzewczym – 228,39 zł Zal. opłata eksploatacyjna – 4,37 zł Zal. opł. za zimną wodę i ścieki – 65,28 zł Razem: 468,45 zł	322,47	9.12.2024	-145,98	3,51
I 2025	Opłata za administrowanie – 101,31 zł Zal. opł. za wywóz niecz. stałych – 64,00 zł Zal. opł. za energię elektr. – 4,37 zł Zal. opł stała za c.o. – 8,73 zł Zal. opł za c.o. w sezonie grzewczym – 228,39 zł Zal. opłata eksploatacyjna – 4,37 zł Zal. opł. za zimną wodę i ścieki – 69,42 zł Razem: 480,59 zł	373,39	12.01.2025	-107,20	1,55
II 2025	Opłata za administrowanie – 101,31 zł Zal. opł. za wywóz niecz. stałych – 64,00 zł Zal. opł. za energię elektr. – 4,37 zł Zal. opł stała za c.o. – 8,73 zł Zal. opł za c.o. w sezonie grzewczym – 228,39 zł Zal. opłata eksploatacyjna – 4,37 zł Zal. opł. za zimną wodę i ścieki – 69,42 zł Razem: 480,59 zł	350,24	27.02.2025	-130,35	0,76
RAZEM: 3.311,05 zł		2.257,76	–	-1.053,29	48,59

Zaległa należność za okres VI 2024 r. – II 2025 r.
plus odsetki ustawowe za opóźnienie na dzień 19.03.2025 r.
plus koszty upomnienia/wezwania x2

Ogółem należność :

1.053,29 zł
48,59 zł
32,00 zł
1.133,88 zł

Sporzadziła:

**SOKOŁOWSKIE TOWARZYSTWO
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**



Sokołowskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego
Spółka z.o.o.

Odpowiedź

na ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 19.03.2025r.

Wspólnota Mieszkaniowa ..., jest samodzielnym podmiotem gospodarczym, posiada własny nr ... oraz własny nr ... natomiast nie posiada własnego rachunku bankowego, co zostało błędnie wskazane w piśmie „ Ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty ”, że właścicielem rachunku bankowego ... jest Wspólnota Mieszkaniowa ... w Sokołowie Podlaskim.

Z kolei, umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 29.05.2024r., nie może i nie obejmuje zarządzania naszym wspólnym lokalem mieszkalnym ..., ponieważ jest to odrębna nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Sokołowie Podlaskim prowadzi Księgę Wieczystą nr ..., a my jako współwłaściciele tego mieszkania, nie zawieraliśmy żadnej umowy o zarządzanie z Sokołowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp z.o.o. i nie jesteśmy zobowiązani do zapłaty na jego rzecz 1 133, 88 zł., czego wymaga od nas radca prawy ...

Nasze prywatne mieszkanie ..., nie jest przedmiotem sporu, co błędnie wywodzi ... w ostatecznym wezwaniu z dnia 19.03.2025r., a jej mocodawca do reprezentowania w postępowaniach cywilnych przed sądami powszechnymi, nie jest naszym wierzycielem i nie dysponuje żadnym prawem do obciążania naszego prywatnego mieszkania za rzekome zobowiązania jego dotyczące.

W związku z powyższym, pismo „ Ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty ”, należy tylko i wyłącznie traktować jako próbę wyłudzenia od nas kwoty 1 133, 88 zł., jako opłaty naliczonej za użytkowanie naszego prywatnego ..., które nabyliśmy na własność od Skarbu Państwa Polskiego.



Sokołowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Spółka z o.o. w Sokołowie Podlaskim



Sokołów Podlaski, dnia 16.04.2025 r.

L.dz. 541/2025

S-2

W odpowiedzi na pismo z dnia 23.03.2025 r. Sokołowskie TBS Sp. z o.o. informuje, iż Wspólnota Mieszkaniowa [redacted] posiada rachunek bankowy [redacted] w banku [redacted] na mocy umowy z dnia 04.06.2024 r. pomiędzy bankiem a Wspólnotą Mieszkaniową [redacted]. Wspólnota posiada także w tym samym banku rachunek pomocniczy o numerze [redacted] oraz powiązanego z tym rachunkiem rachunku VAT na mocy w/w umowy.

W dniu 29.05.2024 r. między Wspólnotą Mieszkaniową [redacted] reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej [redacted] a Sokołowskim TBS Sp. z o.o. została zawarta umowa o administrowanie nieruchomością wspólną, dalej „Umowa”. Przedmiotem Umowy jest „zarządzanie i administrowanie nieruchomością położoną w Sokołowie Podlaskim przy [redacted] w Sokołowie Podlaskim.” W § 5 ust. 1 Umowy ustalono, że „opłaty na koszty utrzymania wnoszone przez właścicieli lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i będzie przeznaczona na pokrycie kosztów: 1/ wynagrodzenia administratora za wykonywanie czynności wyszczególnionych w § 2 niniejszej umowy (opłata za administrowanie), 2/dostawy mediów do budynku (energia elektryczna, woda, ścieki, gaz, wywóz nieczystości stałych itp.), 3/ remontu i modernizacji części wspólnych nieruchomości, 4/ bieżącej konserwacji części wspólnych budynku w tym instalacji, (...)”. Stosownie do § 5 ust. 2 Umowy Sokołowski TBS Sp. z o.o. został upoważniony do pobierania od właścicieli opłat za świadczenia wyszczególnione w § 5 ust. 1 Umowy. W świetle powyższego na właścicielach lokali spoczywa obowiązek ponoszenia wszystkich kosztów związanych z eksploatacją części wspólnej, dostawy mediów do budynku a co za tym idzie do lokali mieszkalnych oraz innych kosztów zarządu nieruchomością w tym kosztów ubezpieczenia wspólnoty, kosztów przeglądów branżowych, kominiarskich oraz wynagrodzenie administratora za wykonywanie czynności wyszczególnionych w Umowie.

Wskazuję przy tym, iż w treści Ostatecznego przedsądowego wezwania do zapłaty brak jest odniesienia do rozliczenia dotyczącego mieszkania prywatnego o numerze 1. Wezwanie obejmuje należności za czynności oraz koszty wynikające z Umowy zawartej pomiędzy administratorem a Wspólnotą Mieszkaniową, które nie zostały przez Państwa uiszczone w całości.

Wobec powyższego wskazuję, iż brak zapłaty należności wynikających z treści Ostatecznego przedsądowego wezwania do zapłaty w terminie 7 dni od otrzymania niniejszego pisma będzie skutkowało skierowaniem sprawy na drogę sądową.

Z poważaniem

W załączeniu:

1. Zestawienie należności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za lokal mieszkalny przy