

Warszawa, dnia 4 kwietnia 2016 roku

Wiesław Ostrowski
Syndyk masy upadłości
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej
Al. 3-go Maja 12; 00-391 Warszawa

Sygn. akt: X GUp 169/15

Komunikat Syndyka 01/04/2016

Szanowni Państwo

Członkowie Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Mieszkańcy,

W dniu 20 kwietnia 2016 roku minie rok od ogłoszenia upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (dalej Spółdzielnia) co skłania do dokonania pewnych podsumowań i przekazania mieszkańcom oraz członkom Spółdzielni informacji o aktualnej sytuacji spółdzielni, podjętych przez syndyka działaniach i obecnym etapie postępowania upadłościowego.

Jako syndyk w momencie objęcia funkcji zastałem Spółdzielnię, której wierzyciele prowadzili egzekucje komornicze swoich wierzytelności. Spółdzielnia zagrażało wstrzymanie dostaw poszczególnych mediów, a brak środków finansowych, chaos i zasadnicze braki w dokumentacji prawnej i finansowej bardzo utrudniały zarządzanie tym podmiotem. Skala nieprawidłowości, które narosły przez ostatnie lata częściowo została opisana w protokole z lustracji, jednakże ich faktyczny zakres jest znacznie szerszy. Dodatkowo na moje zlecenie prowadzony jest audyt ksiąg rachunkowych Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2014 roku do 19 kwietnia 2015 roku, który w celu dokładnego wyjaśnienia wielu rozrachunków, weryfikuje transakcje i zapisy księgowe z lat wcześniejszych (lata 2010 do 2014). Wnioski wynikające z tych dokumentów posłużyły i w dalszym etapie posłużą do złożenia zawiadomień o możliwości popełnienia przestępstw i/lub nadużycia uprawnień przysługujących członkom poprzednich organów spółdzielni. W zakresie moich działań kluczową kwestią jest uporządkowanie finansów i księgowości, co stanowi podstawę dalszych czynności prawnych oraz w dużym stopniu warunkuje skuteczne wdrażanie postępowań dotyczących odzyskania i zabezpieczenia majątku Spółdzielni.

Realizując obowiązki związane z zarządzaniem upadłą Spółdzielnią wykonano szereg czynności, z których najważniejsze to:

1. Weryfikacja, negocjowanie i aneksowanie wielu umów zapewniających bieżące funkcjonowanie Spółdzielni.
2. Stworzenie schematu organizacyjnego, ograniczenie i optymalizacja zatrudnienia, wynikiem czego jest zmniejszenie zatrudnienia o ponad 20 osób i kosztów pracowniczych o ponad 100 tys. zł w skali miesiąca.
3. Zatrudnienie wykwalifikowanych i doświadczonych osób zajmujących kierownicze stanowiska, w tym głównego księgowego i dyrektora administracji.

4. Zakup i wdrożenie nowego, jednolitego dla całej Spółdzielni informatycznego systemu finansowo – księgowego.
5. Wdrożenie jednolitej polityki rachunkowości, uwzględniającej zasady dokonywania rozliczeń nieruchomości zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (odrębnie dla każdej nieruchomości).
6. Rozpoczęcie weryfikacji wysokości opłat czynszowych.
7. Ustalanie sald zadłużenia poszczególnych lokali i windykacja zaległości z tytułu opłat ponoszonych na rzecz Spółdzielni.
8. Weryfikacja stanu technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni celem wykonywania niezbędnych prac naprawczych i prac zabezpieczających majątek Spółdzielni – np. wymiana ponad 6 tys. wodomiarów.
9. Prowadzenie bieżących napraw, zabezpieczających nieruchomości i infrastrukturę budynków.
10. Udział w kilkudziesięciu postępowaniach administracyjnych związanych z prawidłowym uregulowaniem spraw terenowo - prawnych istotnych między innymi dla prawidłowego wyodrębnienia lokali oraz związanych z ustaleniem opłat z tytułu wieczystego użytkowania.
11. Inwentaryzacja zasobów Spółdzielni w celu ich należytego wykorzystania i prawidłowego określenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego i podatków.
12. Wszczęcie postępowań sądowych związanych z odzyskiwaniem majątku Spółdzielni zbytego przed ogłoszeniem jej upadłości.
13. Weryfikacja prawidłowości dokonanych obciążeń hipotecznych na nieruchomościach stanowiących zasoby spółdzielni.

Celem działalności syndyka jest nie tylko realizacja obowiązków wynikających z prawa upadłościowego i dążenie do zaspokojenia wierzycieli w najwyższym stopniu, ale również zarządzanie spółdzielnią tak, aby w toku postępowania upadłościowego mieszkańcy i członkowie spółdzielni mogli spokojnie korzystać ze swoich lokali. Dalsze losy spółdzielni wciąż nie są przesądzone i będą zależały od proporcji wartości majątku przeznaczonego na zaspokojenie roszczeń wierzycieli w stosunku do wysokości zobowiązań, które będą uznane na prawomocnej liście wierzytelności. Niestety z uwagi na stan spółdzielni na dzień ogłoszenia upadłości, wynikający z szeregu zaniedbań i nieprawidłowości ustalenie i uprawomocnienie się listy wierzytelności będzie długim procesem. Jednakże zapewniam Państwa, że jako syndyk podejmę wszelkie niezbędne czynności, aby nie tylko zabezpieczyć interesy wierzycieli, ale również zabezpieczyć prawem chronione interesy mieszkańców i członków spółdzielni.

Dodatkowo informuję, iż w dniu 23 marca 2016 roku zaprosiłem na spotkanie informacyjne członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni, na którym umówione zostały bieżące sprawy Spółdzielni.

W kolejnych komunikatach będę informował o sprawach istotnych dla mieszkańców i członków spółdzielni.

S Y N D Y K

Wiesław Ostrowski