

Warszawa, dnia 22 września 2016 r.

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 2/09/2016

**Szanowni Państwo,  
Członkowie Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości  
likwidacyjnej.**

Z uwagi na zastrzeżenia kierowane przez mieszkańców budynków przy ul. Grzybowskiej 5 i 9 w stosunku do mojej osoby i podejmowanych przeze mnie działań pragnę Państwa poinformować, iż w dniu 22 czerwca 2016 r. odbyło się posiedzenie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy X Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych w sprawie wszczętej z urzędu w przedmiocie odwołania mnie z funkcji syndyka masy upadłości oraz w przedmiocie zbadania podstaw do zastosowania w stosunku do mojej osoby sankcji dyscyplinarnej. **Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy X Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych dnia 22 czerwca 2016 r. orzekł, że nie zachodzą podstawy do odwołania mnie z funkcji syndyka masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej, a w konsekwencji brak jest również przesłanek dla zastosowania sankcji dyscyplinarnych.**

W toku posiedzenia, które odbyło się dnia 22 czerwca 2016 r., złożyłem przed Sądem obszernie wyjaśnienia naświetlające stopień skomplikowania obowiązków ciążących na syndyku masy upadłości w postępowaniu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej, a także wskazałem, dlaczego niektóre spośród zagadnień związanych z masą upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej, nie mogą zostać rozstrzygnięte w tempie, jakiego by Państwo sobie życzyli.

Odnosząc się do zakresu wykonanych czynności wskazuje i obecnej sytuacji wyjaśniam, że:

1. działania poprzednich organów Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej doprowadziły do bardzo złej kondycji finansowej Spółdzielni – aktualnie Prokuratura prowadzi szereg postępowań przygotowawczych, a w głównej sprawie jest już zgromadzonych ponad 300 tomów akt,
2. poprzednie zarządy Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej nie regulowały równie podstawowych kwestii z punktu widzenia osób zamieszkujących na nieruchomościach Spółdzielni jak kwestia pomiaru wodomierzy – odczyty liczników wodomierzy nie były legalizowane od 10 lat, a obecnie jestem w trakcie przeprowadzania ich wymiany. Na osiedlu „Za Żelazną Bramą” zostało wymienionych już ponad 6000 liczników, natomiast pozostaje jeszcze 3000 do wymiany;
3. utworzyłem jeden dział finansowo-księgowy Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej, co eliminuje bardzo dotkliwy w przeszłości problem niekompatybilności księgowości przy Al. 3 Maja oraz osiedla „Za Żelazną Bramą”;
4. ograniczyłem koszty funkcjonowania Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej, dokonując weryfikacji zatrudnienia - aktualnie Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w upadłości likwidacyjnej zatrudnia 50 osoby (wcześniej: 94),
5. rozpocząłem zawieranie umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności z osobami dysponującymi spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu,
6. przeprowadziłem w obiektach Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej niezbędne naprawy, remonty oraz przeglądy na łączną kwotę ponad 700.000,00 zł,
7. prowadzona jest analiza w przedmiocie wpłat wkładów budowlanych i wszczynane są postępowania związane z dochodzeniem nieuregulowanych kosztów końcowych,
8. szczegółowe analizy finansowe poszczególnych przepływów finansowych spółdzielni,
9. wszczętych jest szereg postępowań windykacyjnych,
10. regulowanie stanu prawnego kilkudziesięciu nieruchomości o łącznej powierzchni ponad 50 000 m<sup>2</sup>,

11. uczestnictwo w toku postępowań administracyjnych oraz sądowno administracyjnych dotyczących zakresu realizacji przepisów przeciwpożarowych,
12. analiza i weryfikacja zgłoszeń wierzytelności (do Sądu Upadłościowego wpłynęło ponad 220 zgłoszeń wierzytelności).

**Dnia 22 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy X Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych wydał postanowienie, w którym uznał, że nie zachodzą przesłanki do odwołania mnie z funkcji syndyka masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej.** W uzasadnieniu postanowienia z dnia 22 czerwca 2016 r. ocenił postępowanie upadłościowe Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej jako *ekstremalnie trudne*, a także podniósł, iż *rozmiar przedsiębiorstwa Upadłego oraz ilość zagadnień związanych z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa i skala ich trudności oraz wagi społecznej wymagają od syndyka ponadprzeciętnego nakładu pracy i wysiłku*. Tytułem przykładu Sąd wskazał na konieczność uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości wchodzących w skład majątku Spółdzielni, uczestnictwo syndyka w bardzo licznych postępowaniach sądowych i prokuratorskich, odtworzenie i uporządkowanie ksiąg rachunkowych Spółdzielni, gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi, w tym przystępowanie do przekształcania praw lokatorskich i spółdzielczych do lokali, gospodarkę remontową, wykonywanie obowiązków pracodawcy wobec pracowników Spółdzielni, inwentaryzację stanu majątkowego i windykację należności.

W tym właśnie kontekście Sąd podkreślił także, że oczywiste jest, iż prawidłowe wykonywanie tego typu zadań wymaga korzystania z fachowej pomocy, a *profesjonalne prowadzenie postępowania upadłościowego związane jest z uczestnictwem w tym postępowaniu osób wyspecjalizowanych w zakresie zagadnień ekonomicznych, finansowych i prawnych*. Sąd wskazał również, że gdybym nie zapewnił takiej obsługi postępowania upadłościowego, doszłoby w krótkim czasie do jego paraliżu; Sąd uznał więc stawiane mi zarzuty z tytułu zatrudniania specjalistów do obsługi postępowania upadłościowego za chybione.

Odnosząc się natomiast do zarzutów w zakresie wydatków, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy X Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych ocenił, że

ograniczyłem wydatki w związku z dokonaną restrukturyzacją zatrudnienia w Spółdzielni. Sąd podkreślił również, że słuszne i celowe były wydatki poniesione z tytułu przeze mnie opłat sądowych od składanych przeze mnie pozwów i wniosków, a *ewentualny wniosek o zwolnienie z kosztów sądowych byłby oczywiście bezzasadny i nie miałby szans powodzenia*. Oznacza to, że nie można mi stawiać z powyższego zarzutu.

Stawiane mi zarzuty w zakresie braku należytej komunikacji z lokatorami Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy X Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych również uznał za nieuzasadnione. Sąd wskazał, że w dobie komunikacji elektronicznej głównym kanałem informacji jest Internet, a ja udzielam informacji w drodze zbiorowych komunikatów dostępnych zarówno w Internecie, jak i w formie ogłoszeń na klatkach schodowych. Sąd podkreślił, iż:

*Trudno oczekiwać od syndyka przy opisanej w odpowiedzi na wniosek skali korespondencji (kilka tysięcy pism w ciągu roku), aby sprawnie i w krótkim terminie wyczerpująco odpowiedział na każde pismo. Wymagałoby to z pewnością zwiększenia zatrudnienia, co pociągałoby z kolei zwiększenie kosztów postępowania.*

Następnie Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy X Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych wskazał, że ***całkowicie nieuzasadnione są zarzuty, iż syndyk w swoim interesie przedłuża postępowanie upadłościowe oraz, iż przez 10 miesięcy nie spisał i nie wycenił majątku Spółdzielni, jak również nie zabezpieczył i nie odzyskuje majątku***. Również Sąd podziela zdanie, że brak jest wiarygodnych źródeł w dokumentacji Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej, a wręcz – dokumenty są całkowicie niewiarygodne, czego przyczyną jest *wieloletnia patologiczna sytuacja w ramach zarządzania Spółdzielnią*. Na koniec Sąd podkreślił w uzasadnieniu postanowienia z dnia 22 czerwca 2016 r., iż:

***Usunięcie powstałych zaniedbań, luk, zafałszowań, skutków popełnionych przestępstw – o ile w ogóle będzie możliwe – wymagać będzie nadzwyczajnego nakładu pracy. W ocenie Sądu Rejonowego jest to proces nie tyle wymagający miesięcy pracy, ale wręcz wieloletni, przy czym szereg jego etapów będzie uzależnionych od decyzji organów administracji, prokuratury czy też orzeczeń sądowych.***

Pozwoliłem sobie Państwu przedstawić w tak szerokim zakresie uzasadnienie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy X Wydział Gospodarczy ds.

Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych (wraz z cytataми), aby lepiej ukazać istotę postępowania upadłościowego podmiotu takiego jak Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w upadłości likwidacyjnej. Okazuje się to szczególnie ważne, z uwagi na licznie Państwu udostępniane błędne informacje, a także zrozumiałe w Państwa sytuacji wątpliwości. Chciałbym jeszcze raz wyjaśnić, że **postępowanie upadłościowe Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej stanowi jedno z najbardziej skomplikowanych postępowań upadłościowych w Polsce**. Oznacza to, że prawidłowe jego przeprowadzenie będzie wymagało starannej i wyczerpującej analizy, dogłębnego zapoznania się z sytuacją finansową i prawną Spółdzielni, a także przyjęcia odpowiednich metod działania. W chwili obecnej toczą postępowania przygotowawcze przeciwko dawnym członkom zarządu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej, więc konieczna jest również weryfikacja podejmowanych przez nią działań.

Chciałbym przy tym zauważyć, że nie ułatwia prowadzenia postępowania upadłościowego oraz zarządzania masą upadłości brak pełnej dokumentacji Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej. Do dnia dzisiejszego – a więc 1 rok i 5 miesięcy po ogłoszeniu upadłości – aktualny Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej nie przekazał mi kompletnej dokumentacji Spółdzielni, pomimo ciężącego na nim ustawowego obowiązku na podstawie art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe – potwierdza to oświadczenie Zarządu Spółdzielni z dnia 30 czerwca 2016 r., w którym wskazał, że nie jest możliwe złożenie przez Zarząd oświadczenia, w którym mógłby potwierdzić wydanie całego majątku i dokumentów Spółdzielni.

Współpraca z organami upadłego podmiotu jest bardzo istotna dla sprawnego i prawidłowego przeprowadzenia postępowania upadłościowego – pozwala ona na ustalenie istotnych okoliczności faktycznych i prawnych, które należy mieć na uwadze, zarządzając majątkiem upadłego. Liczę na to, że zarówno Zarząd Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej, jak i Rada Nadzorcza zdecydują się taką współpracę podjąć – jest to o wiele efektywniejszy sposób prowadzenia postępowania upadłościowego, niż nieustanne kwestionowanie każdego podjętego przeze mnie działania. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy X Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych uznał, że nie zachodzą przesłanki do odwołania mnie z funkcji Syndyka masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej

(ani nałożenia sankcji dyscyplinarnych), co oznacza, że również w ocenie Sądu prawidłowo wywiązuję się ze swoich obowiązków.

W świetle powyższego, pragnę Państwa zapewnić, że dokładam wszelkich starań, aby postępowanie upadłościowe Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej zostało przeprowadzone szybko i prawidłowo. Chciałbym również poinformować, że uzyskałem od Rady Wierzycieli zgodę na prowadzenia przedsiębiorstwa Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej, co oznacza, że przejąłem również obowiązki Spółdzielni w tym zakresie w stosunku do Mieszkańców Spółdzielni – w skład tych obowiązków wchodzi również dbanie o budynki wchodzące w skład masy upadłości, uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, a także dokonywanie przekształceń spółdzielczych praw własnościowych do lokali oraz domów jednorodzinnych. Wskazuję, że z

z obowiązków tych jak dotąd wywiązywałem się prawidłowo (czego potwierdzeniem jest orzeczenie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 22 czerwca 2016 r.) i zamierzam dalej się z nich wywiązywać. Mam nadzieję, że uspokoi to Państwa obawy w tym zakresie, pomimo, że mogą do Państwa docierać sprzeczne informacje na ten temat.

**S Y N D Y K**  
  
**Wiesław Ostrowski**