

Warszawa, dnia 21 grudnia 2017 r.

**Krzysztof Gołąb**  
**Zarządca Tymczasowy**  
**Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej**  
**Al. 3 Maja 12**  
**00-391 Warszawa**

**Do Członków/Mieszkańców**  
**Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej**

**Szanowni Państwo**

W dniu 12 grudnia 2017 r. upłynęło 12 miesięcy od powołania przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy mojej osoby do pełnienia funkcji Zarządcy tymczasowego Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w Warszawie. W związku z tym, Zarządca tymczasowy pragnie Państwu zaprezentować działania, jakie zostały podjęte w tym okresie. Na wstępie Zarządca tymczasowy wskazuje, że z uwagi na specyfikę postępowania upadłościowego dotyczącego Spółdzielni, jego działania ogniskują się nie tylko wokół spraw związanych stricte z zadaniami nałożonymi przez przepisy prawa upadłościowego (to jest likwidacja majątku upadłego, zaspokojenie wierzycieli), ale również obejmują działania związane z bieżącym, codziennym funkcjonowaniem Spółdzielni. Dodatkowo, z uwagi na lata zaniedbań poprzednich statutowych władz spółdzielni związanych z jej zarządzaniem, Zarządca tymczasowy zmuszony jest podejmować również czynności naprawcze, mające na celu eliminację narosłych przez lata nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu. Z tych względów, prowadzenie postępowania upadłościowego Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wymaga ogromnego nakładu pracy, wykraczającego daleko poza ramy standardowego postępowania upadłościowego, a także podejmowania szeregu decyzji, które są konieczne, choć mogą zostać ocenione przez Państwa jako krzywdzące czy wręcz bezzasadne i które mogą wywoływać krytykę ze strony mieszkańców jak i statutowych organów Spółdzielni. Zarządca tymczasowy w ramach podejmowanych działań kieruje się bowiem przede wszystkim dążeniem do zapewnienia, z jednej strony, należytego toku postępowania upadłościowego, z drugiej zaś, dążeniem do zapewnienia sprawnego funkcjonowania spółdzielni w sferze zarządzania jej zasobami w zakresie realizowania obowiązków względem mieszkańców. Z powyższym, w sposób oczywisty wiązać się musi kwestia tak reorganizowania poszczególnych obszarów funkcjonowania Spółdzielni jak i ponoszenia w związku z tym określonych wydatków. Tym niemniej, Zarządca tymczasowy pragnie zapewnić, że wsłuchuje się uważnie w kierowane przez Państwa krytyczne uwagi, nie mniej jednak przeprowadzenie szeregu z tych działań jest niezbędne dla należytego wywiązania się z powierzonych zarządcy tymczasowemu funkcji.

**Dział Księgowo – Finansowy**

Niezwłocznie po objęciu funkcji, Zarządca tymczasowy przystąpił do zapoznania się ze stanem ksiąg rachunkowych, stanem finansowym Spółdzielni oraz faktycznym stanem spraw księgowych. W wyniku poczynionych ustaleń, Zarządca tymczasowy stwierdził istnienie

wielu nieprawidłowości w funkcjonowaniu działu finansowo – księgowego oraz stwierdził pilną potrzebę uregulowania i wyjaśnienia dotychczasowych zaniedbań. Stwierdzono m.in. brak ogólnych zasad obiegu i kontroli dokumentów finansowo księgowych (co wpływało na dezorganizację funkcjonowania działu finansowo – księgowego), brak zasad (polityki) rachunkowości, brak bilansu otwarcia na dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości tj. 19 kwietnia 2015 r., brak bieżących księgowości, brak aktualnych stawek za opłaty eksploatacyjne (nie były one aktualizowane od 2008 r. – 2009 r., stawki wówczas ustalone pozostawały nieadekwatne do wysokości ponoszonych aktualnie kosztów), brak rozliczania opłat eksploatacyjnych za okresy półroczne, brak regulaminu rozliczania opłat eksploatacyjnych, rozbieżności w powierzchniach lokali, brak ewidencji środków trwałych – analitycznej i syntetycznej, brak uzgodnień w zakresie podatku od nieruchomości i użytkowania wieczystego, brak bieżącej analizy zadłużeń czynszowych, brak uzgodnień w zakresie dotyczącym wpłat komorniczych, nierozliczone koszty budowy inwestycyjnej, brak prawidłowego działania systemu księgowego „S-bit”, zablokowany rachunek w Alior Bank, brak skutecznej windykacji należności (w dacie objęcia funkcji Zarządcy tymczasowego windykacji wymagały wiarygodności od około 1100 podmiotów, o łącznej sumie przekraczającej kwotę 3.000.000,00 zł.)

W okresie ostatnich 12 miesięcy w ramach Działu Finansowo – Księgowego podjęto (m.in.) następujące działania:

1. wprowadzono ogólne zasady obiegu i kontroli dokumentów finansowo – księgowych;
2. opracowano politykę rachunkowości;
3. opracowano regulamin GZL oraz regulamin rozliczania mediów zewnętrznych;
4. usystematyzowano organizacyjnie pracę działu księgowości;
5. wprowadzono jednolitą opłatę za parkingowe miejsca postojowe;
6. sporządzono kalkulację stawek z tytułu ochrony i wprowadzono zmiany od 01.09.2017 r.
7. przeprowadzono inwentaryzację powierzchni użytkowych, w celu oszacowania majątek Spółdzielni;
8. wdrożono nowy ujednolicony system komputerowy finansowo-księgowy, umożliwiający prowadzenie ewidencji kosztów i przychodów indywidualnie na każdy budynek;
9. sporządzono rozliczenie wody za 2016 r. i 2017 – I półrocze (lokale mieszkalne i użytkowe) oraz z tytułu centralnego ogrzewania 2016 r. (dot. lokali mieszkalnych). Ilość reklamacji w roku 2017 w porównaniu do roku 2016 spadła.
10. powołano Dział Windykacyjny odpowiedzialny za ustalenie stanu zadłużenia wobec spółdzielni jak i do ściągnięcia wierzytelności. Dotychczasowe działania windykacyjne prowadzone w ramach działu finansowo – księgowego były nieefektywne i nieskuteczne. Na skutek czynności podejmowanych przez powołany Dział Windykacyjny, zarówno na drodze sądowej, w toku prowadzonych postępowań egzekucyjnych, jak i na drodze pozasądowej, w okresie ostatnich 12 miesięcy, zdołano pozyskać kwotę 2 562 049,61 PLN zaległych wpłat.

### **Dział Administracyjno – Techniczny**

W momencie objęcia funkcji, Zarządca tymczasowy zastał narastające konflikty występujące między pracownikami Działu Administracyjno – Technicznego, wynikające z braku współpracy pomiędzy nimi, niekonsultowaniu, niewyjaśnianiu i nieuzgadnianiu

podejmowanych czynności oraz występujących problemów, co przekładało się na nienależytą obsługę Państwa. Mając na uwadze rozwiązanie powyższej sytuacji oraz poprawę komunikacji między pracownikami, Zarządca tymczasowy uznał za niezbędne wprowadzenie dużych zmian w strukturze zatrudnienia jak i zasadach funkcjonowania działu.

1. Pierwszym z zadań Działu Administracyjnego po objęciu funkcji przez Zarządcę tymczasowego było rozwiązanie problemu z parkowaniem na Osiedlu „Za Żelazną Bramą”. Zarządca tymczasowy ma świadomość, że czynności związane z wyznaczaniem miejsc parkingowych wzbudzają szereg protestów i sprzeciwów mieszkańców dotyczących przede wszystkim z ograniczenia przydziału miejsc parkingowych do jednego miejsca na mieszkanie – lecz wynika to ono z niewystarczającej liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby osób zainteresowanych oraz dodatkowo koniecznością likwidacji dotychczasowym miejsc parkingowych, które znajdowały się na drogach pożarowych, bądź w kolizji z nimi. W ramach podjętych w tym zakresie czynności: wprowadzono jednolite zasady parkowania pojazdów na Osiedlu Za Żelazną Bramą, dokonano przydziału nowych miejsc, opracowano nowy regulamin korzystania z parkingów, przygotowano nowe jednolite wzorów umów, przygotowano nowe karty parkingowe (lub piloty) dla osób, które zawarły umowy, zmieniono oznaczenie miejsc parkingowych celem lepszej orientacji, poszerzono miejsca parkingowe przy ul. Grzybowskiej 6/10, wyznaczono i pomalowano miejsca przeznaczone dla osób niepełnosprawnych przy wszystkich budynkach, wykonano bramę przesuwną przy budynku Grzybowska 9 na wjazd na parking od strony wschodniej.

2. W związku z brakiem rozliczenia opłat za media tj. zimną i ciepłą wodę oraz ogrzewanie, na zlecenie Zarządcy tymczasowego, pracownicy Działu Administracyjno – Technicznego dokonali niezbędnych czynności mających na celu umożliwienie właściwego rozliczenia przez Dział Finansowo – Księgowy;

3. Po przeprowadzonych postępowaniach konkursowych zawarto szereg umów na wykonanie usług (m.in) na:

- a. wykonanie prac elektrycznych po pożarze w garażu ul. Fabryczna 16/22,
- b. remontu instalacji sanitarnych w węzłach budynków osiedla ZZB,
- c. wykonanie projektu i wykonanie instalacji odgromowej budynku Al. Jana Pawła II 20,
- d. wykonanie projektu i wykonanie modernizacji oświetlenia awaryjnego w budynku Al. Jana Pawła II 20,
- e. wykonanie przeglądów gazowych w budynkach ŚSM,
- f. wykonanie przeglądów kominiarskich w budynkach ŚSM,

- g. wykonanie projektu przebudowy instalacji hydrantowej w budynku przy ul. Fabrycznej 16/22,
  - h. przebudowę instalacji hydrantowej budynku przy Al. 3 Maja 12,
  - i. naprawę i modernizację urządzeń przeciwpożarowych,
  - j. wykonanie ekspertyzy ppoż. budynku Al. Jana Pawła II 20,
  - k. opracowanie projektów dotyczących spraw ppoż. budynku przy ul. Grzybowskiej 6/10,
4. Uwzględniając skargi mieszkańców, w budynkach przy Al. Jan Pawła II 20 i ul. Jaśminowej 2 zmieniono firmę sprzątającą.
5. Podłączono budynki do instalacji szybkopasmowego internetu światłowodowego.
6. Wykonano szereg prac remontowych w budynkach wchodzących do zasobu Spółdzielni obejmujących (m.in.):
- a. remont instalacji oświetleniowej w ul. Leszczyny,
  - b. likwidację szkód po pożarze w garażu w budynku przy ul. Fabrycznej 16/22,
  - c. poprawę stanu technicznego dźwigów w budynkach,
  - d. modernizację oświetlenia awaryjnego oraz remont instalacji odgromowej w budynku przy Al. Jana Pawła II zgodnie z decyzjami pokontrolnymi Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej,
  - e. zabezpieczenie przed porażeniem prądem instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Grzybowskiej 9, której remont został wstrzymany postępowaniem prowadzonym przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie,
  - f. modernizację zasilania rezerwowego osiedla Ptasia-Zimna,
  - g. przegląd 10 letni instalacji tryskaczowej w budynku przy ul. Grzybowskiej 12/14 (nastąpiła kilkuletnia zaległość w tym zakresie),
  - h. Przegląd „0” instalacji centrali pożarowej w budynku przy ul. Grzybowskiej 12/14.

#### **Dział Członkowski oraz sprawy terenowe**

Wychodząc naprzeciw Państwa oczekiwaniom, co do wyodrębniania przysługujących Państwu spółdzielczych praw do lokali/domów jednorodzinnych w prawo odrębnej własności Dział członkowski wraz z obsługą prawną prowadzi działania zmierzające do umożliwienia dokonywania wyodrębnień w jak najszerszym zakresie, tak by uczynić zadość wszystkim składanym przez państwa wnioskom. Wymaga to jednak, w wielu przypadkach, uregulowania stanu prawnego nieruchomości, na których są usytuowane, bądź uregulowania dostępu do

drogi publicznej, co jest procesem pracochłonnym. W tym zakresie, w okresie ostatnich miesięcy dokonano następujących czynności:

1) Po uzyskaniu zobowiązania od sędziego – komisarza w dniu 25 września 2017r. Zarządca tymczasowy przystąpił od działań zmierzających do przekształcenia spółdzielczych praw do lokali i miejsc postojowych w prawo odrębnej własności lokalu (udziału we własności lokalu). W listopadzie i grudniu 2017 r. zawarto 41 aktów notarialnych dotyczących wyodrębnień lokali w budynkach przy ul. Grzybowskiej 12/14, ul. Fabrycznej 16/22, ul. Radnej 12. Działania zmierzające do wyodrębniania lokali w budynkach wchodzących do zasobów Spółdzielni zgodnie ze złożonymi wnioskami, będą kontynuowane w 2018 r.

2) W dniu 6 września 2017 r. dokonano ujawnienia podziału działek geodezyjnych oraz budynków w księdze wieczystej KW nr WA2M/00034463/1, prowadzonej dla nieruchomości położonej w Warszawie przy **ul. Pływiańskiej 18 i 18a**, które umożliwi podjęcie dalszych czynności mających na celu umożliwienie ustanowienia odrębnej własności lokali.

3) Doprowadzono do zmiany kategorii dróg znajdujących się na osiedlu Pod Skocznią i Zielona Dolina na kategorii dróg publicznych: uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25 maja 2017r. do kategorii dróg gminnych zaliczono **ul. Bukszpanową i ul. Pływiańską**, uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 6 lipca 2017 r. zaliczono **ul. Bukową na odcinku na południe do ul. Inspektowej i ul. Cisową na odcinku na południe do ul. Inspektowej** do kategorii dróg gminnych. Doprowadzenie do zmiany kategorii dróg znacząco przybliżają proces podziału oraz wyodrębnienia nieruchomości zlokalizowanych przy przedmiotowych ulicach;

4) W dniu 20 listopada 2017 r. złożony został do Urzędu Miasta st. Warszawy – Biura Geodezji i Katastru **wniosek o podział nieruchomości** położonej w dzielnicy Mokotów przy **ul. Bukowej 1, Bukowej 3 i Jaśminowej 2** oznaczonej jako działka ew. 41/31. Złożenie tego wniosku poprzedzone było całym szeregiem czynności związanych ze sporządzeniem i zgromadzeniem dokumentacji niezbędnej do dokonania podziału a także licznymi konsultacjami z mieszkańcami. Celem nadrzędnym ww. prac było doprowadzenie do uporządkowania stanu prawnego przedmiotowej działki, a w konsekwencji do wyodrębnień w ww. nieruchomościach (lokale w budynku wielorodzinnym i domy jednorodzinne).

5) Wykonano szereg prac geodezyjnych w Dzielnicy Mokotów, których celem było m.in. sporządzenie map przedstawiających aktualny przebieg działek w terenie, a następnie przyjęcie projektów podziału działek celem przedłożenia ich do zatwierdzenia

w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i ostatecznie wydania decyzji podziałowych. Wszystkie te działania mają na celu porządkowanie stanu nieruchomości, a w konsekwencji umożliwienie przekształcenia spółdzielczych praw do domów jednorodzinnych w prawo własności. Projekty map obejmowały nieruchomości:

- a) Działkę ew. **28/1** ujawnioną w KW WA2M/00000259/1 oraz działkę ew. **28/6** ujawnioną w KW WA2M/00397619/2 położone w pasie drogowym **ul. Leszczyny**, która w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest przewidziana jako droga gminna „przelotowa”. Jest to jeden z etapów prac zmierzających do uporządkowania przebiegu działek w stosunku do stanu rzeczywistego, który winien być zgodny z wymaganiami prawa, ale także ze stanem faktycznym.
  - b) Działkę ew. **20/63**, która częściowo przebiega na ulicy Płycewiańskiej i częściowo na ulicy Leszczyny, w ten sposób obejmując teren z transformatorami, przepompownią, drogę, częściowo przebiegając pod domem wielorodzinnym (Leszczyny 10), a częściowo przy i/lub pod domami jednorodzinnymi – założeniem jest doprowadzenie do podziału tej działki na mniejsze działki – odpowiednio wg ich przeznaczenia i faktycznego zastosowania, w tym również w zakresie przebiegu ogrodzeń poszczególnych domów,
  - c) działki **32/14**, którego celem jest uporządkowanie przebiegu tej działki, jej podział prowadzący do przypisania powierzchni do poszczególnych domów na niej posadowionych, ale także doprowadzenie do wydzielenia z tej działki powierzchni, która przebiega częściowo na ulicy Płycewiańskiej. Obecnie trwa procedura przyjęcia projektu do Państwowego Zasobu Geodezyjnego.
  - d) gruntów zajmowanych przez poszczególne posesje usytuowane na działkach ewidencyjnych: **41/30, 41/32 i 1/10**. Mapy nie zostały jeszcze przyjęte do Biura Geodezji i Katastru z uwagi na konieczność zapewnienia projektowanym działkom dostępu do dróg publicznych albo poprzez uzyskanie służebności przez fragmenty działek oddzielających te nieruchomości od ulicy albo poprzez ich wykup.
- 1) Prowadzono działania zmierzające do uregulowania sytuacji prawnej związanej z usytuowaniem budynku przy **ul. Ptasiej 6**. Został złożony wniosek do Urzędu Miasta zmierzający do uporządkowania niezgodności ze stanem faktycznym w trybie „z urzędu”, w tym zakresie konieczna jest zgoda 5 właścicieli lokali wyodrębnionych – w tej sprawie odbywają spotkania i trwa wymiana korespondencji.

### **Sprawy sądowe i administracyjne**

Aktualnie w toku jest ponad 250 spraw sądowych toczących się przed sądami powszechnymi i administracyjnym, a także postępowań administracyjnych. Zarządca tymczasowy wskazuje, że okresie ostatnich 12 miesięcy zainicjował wszczęcie lub wstąpił do następujących postępowań sądowych administracyjnych o kluczowym – z punktu widzenia członków spółdzielni i jej wierzycieli- znaczeniu:

- 1) Zintensyfikowano działania w postępowaniu o uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości przy **al. 3 Maja 12** w Warszawie – w ramach postępowania nawiązano ścisłą współpracę ze spółdzielniami mieszkaniowymi, którym przysługują

uzasadnione roszczenia ustalania tytułu prawnego do nieruchomości (udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu i prawie własności budynku).

2) Zakończono proces związany z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości przy ul. **Twardej 16 a** - stan prawny przedmiotowej nieruchomości został ujawniony w księdze wieczystej nr WAM4/00235241/2.

3) Zarządca tymczasowy wstąpił do postępowania z powództwa Rzecznika Praw Obywatelskich toczącego się przed Sądem Okręgowym w Warszawie (sygn. akt II C 369/15) o uchylenie uchwał Rady Nadzorczej mających za przedmiot udzielenie zgody byłemu Zarządowi na zbywanie i obciążanie nieruchomości wchodzących do zasobu Spółdzielni. W dniu 16 marca 2017 roku zapadł wyrok częściowy, w którym stwierdzono nieważność części uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni dotyczących rozporządzania przez były Zarząd majątkiem Spółdzielni na jej szkodę. Apelacja złożona przez Krystynę Rubik i Elżbietę Rogińską została odrzucona.

4) Zarządca tymczasowy wstąpił do postępowania z powództwa Andrzeja Klewińskiego prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie (sygn. akt II C 895/15)

o stwierdzenie ważności uchwały Rady Nadzorczej nr 17/2014 z dnia 10 czerwca 2014 roku stanowiącej podstawę do ustanowienia hipotek na nieruchomościach wchodzących do zasobu Spółdzielni. W dniu 10 marca 2017 roku został ogłoszony wyrok, w którym Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny oddalił powództwo, kwestionując w uzasadnieniu ważność wskazywanej uchwały Rady Nadzorczej, w konsekwencji której doszło do wpisania hipotek.

5) Zarządca tymczasowy wstąpił do postępowania przeciwko (m.in) Bud Group Sp. z o.o. w Warszawie, Andrzejowi Klewińskiemu, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie pod sygn. akt VI C 31/16 o usunięcie niezgodności treści ksiąg wieczystych KW Nr WA4M/00443657/2 oraz WA4M/00148095/6 (ul. Grzybowska 5 lokal VI). Wyrokiem Sądu Rejonowego z dnia 2 czerwca 2017 z Sąd Rejonowy dla Warszawy- Śródmieścia uwzględnił powództwo. Apelacje pozwanych zostały odrzucone w dniu 6 listopada 2017 r.

6) Zarządca tymczasowy wstąpił do sprawy z wniosku Bud Group Sp. o.o. o wpis do księgi wieczystej prawa odrębnej własności lokalu nr 1 przy al. Jana Pawła II 20 (KW WA4M/00441910/0), w której Sąd Okręgowy w Warszawie (po uwzględnieniu apelacji Bud Group Sp. z o.o.) nakazał założenie odrębnej księgi wieczystej i wpisanie odrębnej własności lokalu. Mając na celu niedopuszczenie wpisania Bud Group Sp. z o.o. jako właściciela przedmiotowego lokalu w księdze wieczystej Zarządca tymczasowy złożył skargę kasacyjną od tego orzeczenia – została ona przyjęta do rozpoznania przez Sąd Najwyższy w dniu 27 października 2017 r. (I CSK 324/17). Jednocześnie została wstrzymana skuteczność orzeczenia Sądu Okręgowego nakazującego dokonanie wpisu do księgi wieczystej prawa odrębnej lokalu na rzecz Bud Group Sp. z.o.o.

7) Zarządca tymczasowy wstąpił do postępowania przeciwko Bud Group Sp. z o.o.

w Warszawie prowadzonego przez Sąd Okręgowy w pod sygn. akt XX GC 33/16 o wydanie lokalu niemieszkalnego nr 1 w budynku przy Al. Jana Pawła II 20 oraz uznanie za nieważną umowy zbycia ww lokalu z dnia 10 grudnia 2014 r.; postępowanie ma na celu ponowne objęcie prawa do lokalu zbytego w drodze nieważnej czynności prawnej.

8) Zarządca tymczasowy wstąpił do postępowania prowadzonego przez Sąd Okręgowy

w Warszawie I Wydział Cywilny, sygn. akt **I C 1189/14** o ustalenie nieistnienia, ewentualnie o uchylenie uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie w dniach od 10 września 2014 roku do 25 września 2014 roku dotyczących (m.in.) zbycia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10; zbycia prawa użytkowania wieczystego do części nieruchomości przy ul. Jana Pawła II 20; zbycia udziału lub prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. Twardej 16 a; w przedmiocie sprzedaży lokali użytkowych przy ul. Grzybowskiej 5 i przy ul. Jana Pawła II 20. W dniu 6 listopada 2017 roku Sąd Okręgowy w Warszawie wydał wyrok, w którym orzekł, iż uchwała nr 9/2014 (wyrażająca zgodę na zbywanie lokali użytkowych) jest uchwałą nieistniejącą zaś w odniesieniu do uchwał 4/2014, 5/2014, 6/2014, 7/2014, 10/2014 Sąd stwierdził ich nieważność. Jest to istotny krok na drodze zmierzającej do odzyskania składników mienia zbytych przez byłą Zarząd na szkodę Spółdzielni

- 9) Zarządca tymczasowy wstąpił do postępowania z wniosku AK-Partner Andrzej Klewiński i Synowie Spółka jawna o wpis w księdze wieczystej nr WA4M/00098764/1 (osiedle Ptasia-Zimna) hipotek przymusowych na rzecz AK-Partner Andrzej Klewiński i Synowie. Po uwzględnieniu przez Sąd Najwyższy (w sprawach I CSK 513/16, I CSK 516/16) skarg kasacyjnych popieranych przez Zarządcę tymczasowego Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniami z dnia 19 lipca 2017 roku uchylił wpisy hipotek przymusowych. Przedmiotowe postanowienia są już prawomocne, co oznacza możliwość przystąpienia do wyodrębniania spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w odrębną własność, zgodnie ze złożonymi wnioskami.

Zarządca tymczasowy wystąpił z powództwami o **uznanie za bezskuteczne czynności prawnych** (dokonywanych przez byłą Zarząd Spółdzielni), w wyniku których doszło do uszczuplenia majątku Spółdzielni:

1) powództwo przeciwko Bud Group S.A. z siedzibą w Warszawie, rozpoznawane przez Sąd Okręgowy w Warszawie sygn. akt XXIV C 419/17 o stwierdzenie bezskuteczności ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego nr I, przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie i przeniesienie jego własności na rzecz Bud Group Sp. z o.o. w dniu 10 grudnia 2014 roku oraz o nakazanie Bud Group Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wydania ww lokalu.

2) powództwo przeciwko Bud Group Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, rozpoznawane przez Sąd Okręgowy w Warszawie, sygn. akt XXIV C 423/17 stwierdzenie bezskuteczności umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego nr VI położonego w budynku przy ul. Grzybowskiej 5 w Warszawie i przeniesienia jego własności, zawartej w dniu 10 grudnia 2014 r. oraz o nakazanie Bud Group Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wydania ww lokalu.

3) powództwo przeciwko N1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, rozpoznawane przez Sąd Okręgowy w Warszawie, pod sygn. akt II C 342/17 o stwierdzenie bezskuteczności umowy sprzedaży położonej przy ul. Grzybowskiej 6/10 – A z dnia 7 października 2014 r. oraz o nakazanie N1 Sp. z o.o. w Warszawie ww nieruchomości.



4) powództwo przeciwko Agnieszce Chorzeli i Rafałowi Chorzeli, rozpoznawane przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod sygnaturą XXIV C 418/17 o stwierdzenie bezskuteczności ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego nr V, przy Al. Jana Pawła II 20 i przeniesienie jego własności z dnia 15 stycznia 2015 r. oraz o nakazanie Agnieszce Chorzeli wydania ww lokalu niemieszkalnego.

5) powództwo przeciwko Andrzejowi Klewińskiemu, rozpoznawane przez Sąd Okręgowy Warszawa -Praga w Warszawie, sygn.. akt. I C 444/17 o uznanie za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości wszystkich wierzytelności zgłoszonych w postępowaniu upadłościowym umowy przelewu wierzytelności (cesji) obejmującej wierzytelność Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej Łomianki-Równoległa z siedzibą w Warszawie z tytułu niezapłaconych należności w wysokości 1.533.383,38 pomiędzy Upadłą a Andrzejem Klewińskim oraz o zapłatę kwoty 2.200.000,00 zł.

### **Czynności podejmowane w ramach postępowania upadłościowego**

#### **Lista wierzytelności – III część**

W dniu 30 października 2017 r. złożona została na ręce sędziego komisarza III część listy wierzytelności, obejmująca 144 zgłoszenia a zatem najbardziej liczną grupę wierzycieli Spółdzielni – jej kontrahentów. Wszystkie zgłoszenia wierzycieli dokonane do chwili obecnej są zatem rozpoznane. Jest to znaczący krok zmierzający do ustalenia wysokości rzeczywistego zadłużenia Spółdzielni, który znany będzie po rozpoznaniu sprzeciwów wierzycieli od listy wierzytelności. Zarządca tymczasowy wskazuje, że na liście odmówił uznania wierzytelności na łączną kwotę 103 391 723,57 złotych.

#### **Spis inwentarza oraz wycena majątku Spółdzielni**

Sporządzenie spisu inwentarza i wycena majątku upadłego są jednymi z głównych obowiązków syndyka (zarządcy tymczasowego) w ramach postępowania upadłościowego. Spis inwentarza dokonywany z natury (a zatem zweryfikowany ze stanem faktycznym) sporządzony został przez powołane przez Zarządcę tymczasowego komisje spisowe i złożony na ręce sędziego komisarza w dniu 31 października 2017 r.

Po przeprowadzeniu postępowania mającego na celu wyłanianie rzeczoznawcy do sporządzania oszacowania majątku Spółdzielni przez powołaną przez zarządcę tymczasowego komisję, na biegłego rzeczoznawcę wyłoniona i zarekomendowana sędziemu komisarzowi została Realexpert Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Postanowieniem sędziego komisarza z dnia 25 listopada 2017 r. Realexpert Sp. z o.o. została wybrana do sporządzenia wyceny majątku Spółdzielni. Wycena sporządzona zostanie w terminie 12 tygodni od zawarcia umowy i przekazania danych biegłemu.

#### **Współpraca z Prokuraturą Okręgową w Warszawie**

Zarządca tymczasowy pragnie podkreślić, że pozostaje w stałym kontakcie z Prokuratorem Prokuratury Okręgowej w Warszawie prowadzącym postępowanie pod sygnaturą VI D 259/14 – w ramach którego analizowane są działania mogące wyrządzić szkodę Spółdzielni olbrzymich rozmiarów. Współpraca, polega m. in. zapewnieniu obecności przedstawicieli Zarządcy tymczasowego udziału w przesłuchaniach świadków, przekazywaniu żądanej

dokumentacji, stałym monitorowaniu postępowania celem należytego zabezpieczenia interesów Spółdzielni.

### **Współpraca z Zarządem oraz Radą Nadzorczą**

Kierując się zasadą transparentności w swoich działaniach Zarządca tymczasowy pozostaje w kontakcie z Zarządem oraz Radą Nadzorczą Spółdzielni, w szczególności na bieżąco informuje Zarząd o podejmowanych czynnościach, przekazując mu wszelką niezbędną dokumentację oraz żądane informacje a także konsultując podejmowane działania w newralgicznych z punktu widzenia członków Spółdzielni – zagadnieniach.

Zarządca tymczasowy pragnie zaznaczyć, że zapoznaje się z treścią kierowanych przez Państwa pism i analizuje z wszelkimi uwagami w nich zgłaszanymi a ponadto zobowiązał pracowników i współpracowników, by żadne z kierowanych przez mieszkańców Spółdzielni pism nie pozostawało bez odpowiedzi.

*e przewodniczący*

Zarządca Tymczasowy  
Krzysztof Gołab

