Warszawa, dnia 21 września 2018 r.

Krzysztof Gołąb - Syndyk Masy Upadłości

Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie

Al. 3-go Maja 12

00 – 391 Warszawa

PISMO DO MIESZKAŃCÓW

BUDYNKU PRZY UL. GRZYBOWSKIEJ 9

W WARSZAWIE

Dot. l. dz. 5313 (wpływ 13.09.18)

Szanowni Państwo

W odpowiedzi na pismo z dnia 10 września 2018 r. doręczone Spółdzielni w dniu 13 września 2018 r., obejmujące wnioski mieszkańców, wyjaśniam, co następuje.

Ad. Wniosek nr 1

Regulamin korzystania z parkingów osiedla „Za Żelazną Bramą" określa zasady korzystania z parkingu. Nie jest to dokument określający zakres obowiązków pracowników ochrony. W regulaminie wskazano tylko te obowiązki pracowników ochrony, które mają bezpośredni wpływ na możliwość korzystania z parkingu przez jego użytkowników. Z tych względów w regulaminie wymieniono te czynności ochrony, które dotyczą ewidencjonowania gości, wydawania kart parkingowych, wskazywanie miejsc czy otwieranie szlabanu.

Zakres obowiązków pracowników ochrony jest określony w umowie świadczenia usług ochrony terenu zewnętrznego (parkingu) przy ul. Grzybowskiej 9, zawartej w dniu 28 lutego 2017 r. Umowa została zawarta z profesjonalnym podmiotem świadczącym koncesjonowane usług ochrony. Zgodnie z umową dyżur ochroniarski jest pełniony całodobowo przez jednego pracownika ochrony. W ramach tej umowy ochroniarze mają obowiązek zapewnić ład i porządek na terenie chronionym, zawiadamiać odpowiednie służby i pracowników Spółdzielni o zagrożeniach (o czynach zabronionych, pożarach, awariach), przeprowadzać działania

prewencyjne w celu zapobiegania przestępstwom i wykroczeniom oraz obserwować ruch pieszy i ruch pojazdów na chronionym terenie.

Zakres obowiązków pracowników ochrony jest zatem znacznie szerszy, niż wskazują Państwo w swoim piśmie, przygotowanym wyłącznie w oparciu o regulamin parkingów. Tym samym nie jest prawdą, jakoby pracownicy ochrony mieli takie same obowiązki jak wskazany w Państwa piśmie „parkingowy".

W swoim piśmie pomijają Państwo również tę okoliczność, że Syndyk ma obowiązek chronić majątek Spółdzielni przed zniszczeniem i uszkodzeniem. Jedną z metod realizowania tego obowiązku są między innymi umowy z profesjonalnymi podmiotami świadczącymi koncesjonowane usługi ochroniarskie.

Ad. Wniosek nr 2

Syndyk zaprzecza, jakoby prowadził „agresywną" politykę zarządzania miejscami parkingowymi.

Odnosząc się do punktu 1 i 2 w części pisma zatytułowanej „Wniosek 2", Syndyk wskazuje, że czynsz najmu został skalkulowany w oparciu o rzeczywiście poniesione koszty parkingu w roku 2017. Syndyk nie wie, jakie stawki obowiązują „w sąsiedztwie" i nie może się tymi stawkami kierować, gdyż udostępniając mieszkańcom parking przy ul. Grzybowskiej 9 musi zapewnić, że wpływy z najmu pokryją koszty, jakie Spółdzielnia ponosi w związku z zarządzaniem tym konkretnym parkingiem.

Przede wszystkim wskazuję, że miejsca parkingowe są Państwu wynajmowane. Wynajmujący ma prawo ustalać czynsz najmu samodzielnie. W przypadku najmu nie obowiązują zasady, które stosuje się przy wyliczaniu opłat eksploatacyjnych za lokale będące przedmiotem praw spółdzielczych. Mówiąc wprost – czynsz najmu może być ustalony dowolnie przez wynajmującego.

Mimo takiej możliwości Syndyk postanowił, że czynsze najmu miejsc parkingowych dla mieszkańców będą ustalane na podstawie kosztów, jakie Spółdzielnia ponosi w związku z utrzymaniem miejsc parkingowych i zarządzaniem nimi. Podejmując taką decyzję Syndyk kierował się wyłącznie tym, aby zapewnić mieszkańcom możliwość korzystania z parkingów w dotychczasowym zakresie.

Jednocześnie jednak wpływy z najmu muszą pokrywać koszty, jakie Spółdzielnia ponosi w związku z zarządzaniem tymi miejscami parkingowymi. Stawka 120 PLN nie pokrywała tych kosztów. Z uwagi na prowadzone postępowanie upadłościowe i znaczne długi Spółdzielnia nie ma zysków z działalności gospodarczej, które mogłyby być wykorzystane na obniżenie stawek czynszu najmu za miejsca parkingowe.

Jak już wskazano wyżej, w przypadku czynszu najmu Syndyk nie ma obowiązku przedstawić kalkulacji kosztów. Mimo tego taka kalkulacja została mieszkańcom przedstawiona, aby uzasadnić podwyżkę stawek najmu i wykazać, że decyzja o wzroście czynszu najmu była podyktowana wyłącznie ekonomiczną koniecznością.

Ponieważ Spółdzielnia ponosi koszty utrzymania całego parkingu niezależnie od tego, czy jest on wykorzystywany w całości przez najemców czy też nie, Syndyk musi dążyć do wynajęcia jak największej liczby miejsc parkingowych, aby nie generować kosztów po stronie Spółdzielni. Jeśli

miejsca parkingowe nie będą wynajęte, koszty ich utrzymania poniosą członkowie spółdzielni, jako osoby zobowiązane do utrzymywania mienia Spółdzielni. Z tego względu Syndyk uznał, że lepszym rozwiązaniem jest wynajęcie miejsc parkingowych, których mieszkańcy nie wynajmują, osobom trzecim po cenach rynkowych, generujących zysk, niż pozostawienie ich „pustych", a w konsekwencji – wyłącznie generujących koszty.

Odpowiadając na zarzut z pkt 3 oraz na najczęściej zadawane pytania dotyczące kalkulacji Syndyk wskazuje, że:

a. stawki czynszów najmu zostały wyliczone na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w 2017 r.;
b. „energia elektryczna" jest to koszt energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia parkingu; w przypadku budynku przy ul. Grzybowskiej 9 koszt ten to kwota 300,00 PLN miesięcznie;
c. „materiały" to na przykład wydatki na szablony do malowania i farby;
d. „sprzątanie" obejmuje część kosztów wynagrodzenia dozorcy, którego obowiązkiem jest sprzątanie i odśnieżanie ciągów komunikacyjnych;
e. „koszty ogólne" są to wynagrodzenia pracowników zaangażowanych w zarządzanie miejscami parkingowymi i ich rozliczanie (pracownicy księgowości i kadr, windykacji, pracownicy ogólnoadministracyjni), wynagrodzenie Zarządu Spółdzielni, usługi BHP i PPOŻ, nabycie środków czystości, usługi prawnicze i informatyczne, opłaty skarbowe, sądowe, usługi pocztowe, kurierskie, bankowe, materiały biurowe, amortyzacja; w przypadku budynku przy ul. Grzybowskiej 9 koszt ten to kwota 3 000,00 PLN miesięcznie;
f. „koszty pośrednie" to wynagrodzenia administratorów i kierownika administracji wykonujących czynności na Osiedlu Za Żelazną Bramą oraz konserwatorów; przypadku budynku przy ul. Grzybowskiej 9 koszt ten to kwota 400 PLN miesięcznie;
g. z ogólnej kwoty kosztów ogólnych i pośrednich, jaką ponosi Spółdzielnia, do budynku przy ul. Grzybowskiej 9 została przypisana ich część odpowiadająca stosunkowi, w jakim powierzchnia użytkowa budynku przy ul. Grzybowskiej 9 pozostaje do powierzchni użytkowej całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni;
h. „pozostałe", to koszty jednorazowe, takie jak na przykład koszty usuwania awarii szlabanu czy koszty kart parkingowych; przypadku budynku przy ul. Grzybowskiej 9 koszt ten to kwota średnio 170 PLN miesięcznie;
i. naprawy nawierzchni, budowa bramy przesuwnej, programowanie pilotów przypisane do budynku pry ul. Grzybowskiej 9 wyniosły w 2017 r. średnio kwotę 1600 PLN miesięcznie (kwota po lewej stronie opisu).

Odnosząc się do punktu 5 Syndyk wskazuje, że w stosunku najmu wynajmujący co do zasady nie odpowiada za rzeczy najemcy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za działania osób trzecich skierowane przeciwko mieniu najemcy, takie jak kradzieże i akty wandalizmu. Gdyby wynajmujący miał ponosić odpowiedzialność za rzeczy najemcy (w tym przypadku samochody) wówczas stawka czynszu najmu musiałaby znacznie wyższa, ponieważ w stawce czynszu należałoby uwzględnić ryzyko ponoszenia kosztów związanych z kradzieżami i aktami wandalizmu (ryzyko w zasadzie nie do oszacowania).

Analogicznie wygląda sytuacja w przypadku umów dotyczących świadczenia usług ochroniarskich na terenach osiedlowych. Zasadniczo podmioty świadczące usługi ochroniarskie na terenach osiedlowych nie ponoszą odpowiedzialności za kradzieże samochodów, rowerów, wózków etc., gdyż znacznie podnosiłoby to koszty świadczenia takich usług. Ochrona terenów osiedlowych ma pełnić funkcje prewencyjne i kontrolne, a o zauważonych czynach zabronionych czy wykroczeniach zawiadamiać odpowiednie służby.

Kwestia poruszona w pkt 6 pisma została już omówiona w odpowiedzi na wniosek nr 1. Syndyk ponownie podkreśla, że Regulamin parkingów nie jest dokumentem adekwatnym do oceny zakresu obowiązków pracownika ochrony, ponieważ określa on organizację parkingu. Zakres obowiązków pracowników ochrony jest określony w umowie pomiędzy Syndykiem a podmiotem świadczącym usługi ochrony.

Co do uwag zawartych w pkt 4 i 7 Syndyk wskazuje, że umowy najmu nie odbiegają w żaden sposób od postanowień umów powszechnie stosowanych w stosunkach najmu.

Postanowienia umów są jednakowe dla wszystkich mieszkańców. Pracownicy Syndyka nie mogą przygotowywać indywidualnych umów dla poszczególnych osób, w zależności od wyników analizy historii płatniczej każdego mieszkańca z osobna ani też opracowywać metody na „szacowanie prawdopodobieństwa nierzetelnego wywiązania się z obowiązków" przez poszczególnych najemców. Tego rodzaju procedury byłyby wysoce czasochłonne i pracochłonne, a nadto spotkałyby się zapewne z wieloma zarzutami o dowolność. Co więcej, postanowienia umowy mają zabezpieczyć Spółdzielnię na przyszłość i z uwagi na to nie jest zasadne opieranie ich na danych historycznych. Syndyk uważa, że lepszym rozwiązaniem jest jednakowe traktowanie wszystkich osób korzystających z parkingów.

Syndyk wskazuje, że zadłużenie z tytułu najmu parkingów przy ul. Grzybowskiej 9 wynosi na dzień 19 września 2018 r. kwotę 11 116,69 PLN.

Zarówno kaucja, jak też możliwość rozwiązania umowy w przypadku dwumiesięcznych zaległości są standardowymi postanowieniami. Z reguły w umowach najmu stosuje się kaucje w wysokości trzymiesięcznego czynszu, z czego Syndyk zrezygnował w przypadku miejsc parkingowych, stosując kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu. Zaliczenie kaucji na zaległy czynsz jest po prostu wykorzystaniem kaucji zgodnie z celem, na jaki została ona pobrana.

Analizując postanowienia umowy powinni Państwo uwzględnić okoliczność, że Spółdzielnia musi ponieść koszty związane z utrzymaniem miejsc parkingowych niezależnie od tego, czy mieszkańcy wpłacą czynsz w terminie czy też nie. Z uwagi na to Syndyk ma obowiązek zabezpieczyć Spółdzielnię przed sytuacjami, w których zaległości z tytułu czynszów będą rosnąć, nawet jeśli jest to ryzyko wyłącznie hipotetyczne. Kaucja ma służyć temu, aby w przypadku niepłacenia czynszu możliwe było pokrycie przynajmniej kosztów jednomiesięcznych, bez konieczności wszczynania całej procedury windykacyjnej (wezwania do zapłaty, pozew etc.). W celu zabezpieczenia Spółdzielni przed kumulowaniem tego rodzaju długów, umowy przewidują możliwość ich wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zaległości dwumiesięcznych.

Podobnemu celowi służą opłaty za bezumowne korzystanie. Jeśli którykolwiek z najemców mimo rozwiązania umowy będzie nadal korzystał z parkingu, odmawiając wydania miejsca

parkingowego oraz karty parkingowej, powinien zapłacić Spółdzielni wynagrodzenie z tego tytułu. Aby uniknąć wątpliwości co do wysokości tego wynagrodzenia, stawka została przewidziana wprost w umowie. Tego rodzaju postanowienia również należą do standardowych w przypadku umów najmu. Oceniając zasadność tego postanowienia należałoby również mieć na względzie wszystkie czynności prawne i faktyczne, które Spółdzielnia musi podjąć, jeśli osoba nieuprawniona do korzystania z mienia Spółdzielni z takiego mienia korzysta i nie chce go ani wydać, ani też dobrowolnie ponosić kosztów związanych z korzystaniem z niego, takie jak konieczność przygotowania wezwań, pozwów, uiszczenia opłat sądowych, skarbowych etc.

Opłaty za karty parkingowe czy piloty również należą do kosztów, które muszą ponieść osoby korzystające z parkingów (podobnie jak inne koszty korzystania z nich). Z uwagi na to, że w praktyce występowały sytuacje, w których karty parkingowe nie były Spółdzielni zwracane lub najemcy przekazywali je nieuprawnionym osobom trzecim, Syndyk był zmuszony do wprowadzenia do umów postanowień, które będą chroniły zarówno Spółdzielnię, jak też osoby korzystające z parkingów przed koniecznością ponoszenia kolejnych kosztów związanych z miejscami parkingowymi, to jest kosztów wyrobienia duplikatów kart/pilotów.

Postanowienie przewidujące dodatkowe opłaty za niewłaściwe użytkowanie miejsca parkingowego jest odzwierciedleniem zasady, że osoba wyrządzająca szkodę musi tę szkodę naprawić. Nawet gdyby takiego postanowienia nie było w umowie, to i tak najemca miałby obowiązek ewentualną szkodę naprawić. Postanowienie w umowie się znalazło jedynie w tym celu, aby najemca miał świadomość ciążącej na nim odpowiedzialności. Proszę zauważyć, że żadna konkretna kwota nie została w umowie wskazana – zatem nawet gdyby do takiej sytuacji doszło, to Spółdzielnia będzie miała obowiązek wykazać, że szkoda została wyrządzona i jaka była jej wysokość.

Odnosząc się do tytułu prawnego do nieruchomości Syndyk wskazuje, że Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę 5/6 (ul. Twarda 16) oraz nieruchomości stanowiącej działki 5/15, 5/16 i 5/17 (ul. Jana Pawła II 20).

W odniesieniu do działki 5/7, na której stoi budynek przy ul. Grzybowskiej 9, Syndyk wielokrotnie informował, że Spółdzielnia korzysta z tego gruntu bezumownie i z tego tytułu m. st. Warszawa nalicza opłaty za bezumowne korzystanie. Spółdzielnia jest stroną w postępowaniu o ustanowienie użytkowania wieczystego do tego gruntu. Postępowanie zostało już rozstrzygnięte na korzyść Spółdzielni w zakresie nieruchomości zabudowanych budynkami przy ul. Twardej 16A oraz Jana Pawła II 20, natomiast w zakresie działki 5/7 zlokalizowanej pod budynkiem przy ul. Grzybowskiej 9 postępowanie pozostaje zawieszone.

W odpowiedzi na Państwa pytanie o możliwość przeznaczenia kaucji na zaspokojenie wierzycieli Spółdzielni wskazuję, że kaucje służą zabezpieczeniu ewentualnych roszczeń Spółdzielni o zapłatę czynszu najmu na wypadek gdyby dany najemca, który kaucję wpłacił, zalegał z czynszem najmu. W przypadku jeśli w chwili rozwiązania umowy z danym najemcą nie będzie miał on zaległości wobec Spółdzielni z tytułu czynszu najmu, wówczas kaucja zostanie mu zwrócona.

Ad. Wniosek 3 i 4

Odnosząc się do propozycji założenia monitoringu, Syndyk wskazuje, że w chwili obecnej Spółdzielnia nie ma środków, które pozwalałyby na sfinansowanie tego rodzaju przedsięwzięcia.

Wykorzystanie monitoringu do celów, które Państwo wskazali w piśmie, to jest zapobieganie śmieceniu, paleniu papierosów, mazaniu ścian, imprezom alkoholowym, rzucaniu niedopałków wymagałoby nadto ponoszenia kosztów związanych z 24-godzinnym obserwowaniem obrazu z kamer przez pracowników.

W kwestii modernizacji instalacji elektrycznej Syndyk wskazuje, że według ostrożnych szacunków koszty prac niezbędnych w Państwa budynku wyniosą kwotę 1 500 000,00 – 1 700 000,00 PLN. Sfinansowanie takich prac modernizacyjnych nie jest możliwe.

Jednocześnie Syndyk wskazuje, że wszystkie nieruchomości Osiedla Za Żelazną Bramą mają pilne potrzeby remontowe. Jednak, jak już Syndyk informował w poprzednich pismach, obecny stan budynków Spółdzielni jest wynikiem wieloletnich zaniedbań, a usunięcie ich skutków wymaga przeprowadzenia zaawansowanych prac remontowo – budowlanych i łączy się ze znacznymi wydatkami. Z uwagi na stan masy upadłości w chwili obecnej nie jest możliwe poniesienie tego rodzaju kosztów.

Syndyk
Krzysztof Gołąb

Do wiadomości – według rozdzielnika.