

Warszawa, dnia 30 października 2018 r.

Krzysztof Gołąb  
Syndyk Masy Upadłości  
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w upadłości likwidacyjnej  
Al. 3 Maja 12,00-391 Warszawa

Sygn. akt X GUp 169/15

Komunikat syndyka masy upadłości nr 39 /2018 w sprawie pisma części mieszkańców  
budynku przy Al. Jana Pawła II 20 z dnia 24 października 2018 r. w przedmiocie  
zapewnienia im dostępu do dokumentacji Spółdzielni.

Działając jako syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w Warszawie informuję, że pismem z dnia 24 października 2018 r. część mieszkańców budynku przy Al. Jana Pawła II 20 zwróciła się z żądaniem „przedstawienia przez syndyka wszelkiej dokumentacji, z naciskiem na pozycje „koszty ogólne” (faktury, rachunki, umowy itd., w tym umowy pełnomocników prowadzących procesy Syndyka) dowodzącej tak drastycznego wzrostu kosztów utrzymania Naszego budynku.” Żądanie miałoby zostać zrealizowane w formie elektronicznej, w formie płyty CD i przekazane pełnomocnikowi mieszkańców, Zarządowi lub opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni. Syndyk publikuje pismo bez podpisów poszczególnych mieszkańców.

I.

Na wstępie syndyk wyjaśnia, że wszelkie czynności syndyka, w tym ostateczne czynności zwiększające koszty opłat eksploatacyjnych i czynsze najmu za miejsca postojowe, są po pierwsze zgodne z prawem, a po drugie służą przywróceniu, po wielu latach, równowagi finansowej Spółdzielni i urealnieniu opłat za lokale poprzez powiązanie ich z rzeczywistymi ponoszonymi przez Spółdzielnię kosztami.

Syndyk zdaje sobie sprawę z tego, że część osób zamieszkujących budynek przy Al. Jana Pawła II 20 to osoby starsze i niezamożne. W przypadku tych osób zastosowanie mogłyby mieć przepisy o bonifikacie w zakresie opłaty za użytkowanie wieczyste, o których mowa w art. 74 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jednak wymaga to ich inicjatywy, ponieważ przyznanie bonifikaty zależy od ustalenia stanu majątkowego danej osoby, do czego syndyk nie ma narzędzi i uprawnień. Warunkiem przyznania bonifikaty jest, aby dochód miesięczny na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczał 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych. Obecnie połowa tej kwoty to 2.135,75 zł.



Osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, korzystają z bonifikaty w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Wysokość ulgi powinna odpowiadać wysokości bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, udzielonej spółdzielni mieszkaniowej, proporcjonalnie do powierzchni lokali zajmowanych przez osoby uprawnione do bonifikaty. Bonifikata może wynieść 50% wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste.

Natomiast okoliczność, że część osób zamieszkujących daną nieruchomość jest niezamożna, nie może powodować takiego określenia wysokości opłat, żeby starta Spółdzielnia z bieżącej działalności w dalszym ciągu uległa powiększeniu. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie dają bowiem syndykowi, ale także Zarządowi, gdyby upadłości nie było, prawa do określenia poziomu opłat za lokale poniżej kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni.

## II.

Syndyk informuje, że przyczyny podwyżki opłat wprowadzone Zarządzeniem z dnia 26 września 2018 r. Nr 23/2018 zostały szczegółowo wyjaśnione w uzasadnieniu tego zarządzenia. Syndyk informował, że stawki opłaty eksploatacyjnej w części zależnej od Spółdzielni (z tytułu kosztów ogólnych i pośrednich) nie były aktualizowane od lat, mimo że koszty te stale rosły. **Syndyk informował też, że koszty postępowania upadłościowego są ewidencjonowane na odrębnych kontach i nie wchodzi w skład kosztów, które spowodowały podwyżkę opłat wprowadzoną w/w zarządzeniem.**

Syndyk informował też, że osoby, które nie zgadzają się z decyzją syndyka mają prawo wytoczyć powództwo, o którym mowa w art. 7 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem *„członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.”*

## III.

Na koniec Syndyk wyjaśnia, że według przepisów Prawa upadłościowego istnieją jedynie dwa podmioty, którym służy prawo kontroli działalności finansowej syndyka, w tym wglądu w dokumentację księgową.

Pierwszym z nich jest Sędzia-komisarz, który zgodnie z art. 152 Prawa upadłościowego kieruje tokiem postępowania i sprawuje nadzór nad czynnościami syndyka, a także sprawuje kontrolę nad jego sprawozdaniami rachunkowymi w trybie przewidzianym w art. 168 Prawa upadłościowego. Syndyk na bieżąco składa Sędziemu-komisarzowi sprawozdania rachunkowe, w których wykazane są wszystkie ponoszone koszty, w tym koszty postępowania upadłościowego. Poza tym Sędzia-komisarz może badanie stanu finansowego Spółdzielni przeprowadzić w każdym czasie.

Drugim podmiotem jest zaś Rada wierzycieli, która zgodnie z art. 205 ust. 1 Prawa upadłościowego służy pomocą syndykowi, nadzorcy sądowemu albo zarządcy, kontroluje ich

czynności, bada stan funduszków masy upadłości, udziela zezwolenia na czynności, które mogą być dokonane tylko za zezwoleniem Rady wierzycieli, oraz wyraża opinię w innych sprawach, jeżeli tego zażąda sędzia-komisarz, syndyk, nadzorca sądowy albo zarządca. Przy wykonywaniu obowiązków Rada wierzycieli kieruje się interesem ogółu wierzycieli. Zgodnie z art. 205 ust. 3 i 4, to Rada wierzycieli może żądać od syndyka, nadzorcy sądowego albo zarządcy wyjaśnień oraz może badać księgi i dokumenty dotyczące upadłości, a następnie ma obowiązek złożyć ze swoich czynności sprawozdanie Sędziemu-komisarzowi.

Natomiast żaden przepis Prawa upadłościowego nie przyznaje uprawnień kontrolnych, w tym wglądu do dokumentów masy upadłości, ani poszczególnym wierzycielom, ani tym bardziej innym osobom. Nie ma ich też Zarząd i Rada Nadzorcza upadłej Spółdzielni. Publikując dane, których żąda część mieszkańców w przedmiotowym piśmie Syndyk złamałby więc obowiązujące w tym zakresie przepisy.

W rezultacie żądanie części mieszkańców zawarte w przedmiotowym piśmie, którego celem jest w istocie udostępnienie i przedstawienie im kompletu dokumentacji finansowej Spółdzielni, musi zostać załatwione odmownie.

Podsumowując syndyk informuje, że zwiększenie opłat eksploatacyjnych w części zależnej od Spółdzielni, co nastąpiło na podstawie Zarządzenia z dnia 26 września 2018 r. nr 23/2018, a także podwyższenie czynszów najmu za miejsca postojowe, są zgodne z prawem i zasadami współżycia społecznego, a ich jedynym celem jest przywrócenie po wielu latach równowagi finansowej Spółdzielni. Podwyżki te nie służą finansowaniu kosztów postępowania upadłościowego i nie są z nimi związane.



Krzysztof Jolka

**Do wiadomości:** SSR Ewa Królikowska-Saks, Sędzia – Komisarz w postępowaniu upadłościowym Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w Warszawie, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100A, 00 – 454 Warszawa.

WZP.KG 2510/18

W sprawie podwyżek czynszu, w tym stawki eksploatacyjnej dla mieszkańców  
budynku przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie.

Mieszkańcy budynku przy Al. Jana Pawła II 20

Warszawa, dn. 24.10.2018r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
w Warszawie  
00-391 2018-10-25 Maja 12  
Wpłynęło dnia  
L.dz. 0202

*Wice T. Solak*  
*Pisane o piśmie adp. Kember*  
*Prone*  
*ad/w*

Pan Krzysztof Gołab  
Syndyk Śródmiejskiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej  
Al. 3 Maja 12  
00-391 Warszawa

My, niżej podpisani, właściciele mieszkań i mieszkańcy budynku przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie, Członkowie Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej jesteśmy przekonani, że podwyżki czynszu są niezasadne, a w koszty utrzymania Naszego budynku wliczone są kwoty związane z prowadzeniem upadłości ŚSM. W związku z tym składamy wniosek o przedstawienie przez syndyka wszelkiej dokumentacji, z naciskiem na pozycję „koszty ogólne” (faktury, rachunki, umowy itd. w tym umowy pełnomocników prowadzących procesy Syndyka) dowodzącej tak drastycznego wzrostu kosztów utrzymania Naszego budynku.

Z otrzymanych danych z pięciu sąsiednich Spółdzielni Mieszkaniowych wynika, że stawki eksploatacyjne dotyczące identycznych bloków oscylują między 1,80 a 2,20 zł/m<sup>2</sup>., co tylko potwierdza, że wyliczenia syndyka są „wysrane z palca”. Podejrzewamy, że z pieniędzy przeznaczonych na utrzymanie Naszego budynku, finansowana jest upadłość ŚSM, co jest niezgodne z prawem. Jako mieszkańcy nie wyrażamy zgody na obciążanie Nas kosztami spraw sądowych prowadzonych przez Syndyka przeciwko nam jako mieszkańcom i członkom Spółdzielni domagającym się sprawiedliwego traktowania – mamy tu na myśli koszty procesu w sprawie wieczystego użytkowania.

Przypominamy, że w Naszym budynku mieszka bardzo dużo osób starszych i niezamożnych, niejednokrotnie ludzi walczących na wojnie o Naszą Ojczyznę, które nie są w stanie udźwignąć, kolejnej, tak drastycznej podwyżki opłat. Syndyk z pełną świadomością skazuje ich na śmierć głodową lub licytację komorniczą. Czy tak syndyk chce im podziękować za ich poświęcenie?

Reasumując, działania podejmowane przez syndyka w stosunku do mieszkańców i nieruchomości przy al. Jana Pawła II 20, w naszej ocenie są niezgodne z prawem, zasadami współżycia społecznego i zdrowym rozsądkiem, a służą jedynie interesowi syndyka. Działania syndyka jedynie pogłębiają sztucznie wygenerowaną zapaść Spółdzielni i mogą doprowadzić do jej rzeczywistej upadłości.

**Apelujemy do działań zgodnych z prawem oraz zaprzestania działań na szkodę mieszkańców budynku przy al. Jana Pawła II 20.**

Prosimy o przekazanie Nam żądanej dokumentacji w formie elektronicznej (np. CD) za pośrednictwem Naszego pełnomocnika lub Zarządu ŚSM lub opublikowanie na stronie internetowej Spółdzielni.

Do wiadomości:

1. SSR Ewa Królikowska – Saks
2. Zarząd ŚSM

Mieszkańcy budynku przy al. Jana Pawła II 20