

Warszawa, dnia 31 października 2018 r.

Krzysztof Gołąb  
Syndyk masy upadłości  
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w upadłości likwidacyjnej  
z siedzibą w Warszawie  
sygn. akt X GUp 169/15

### Komunikat Syndyka nr 3810/2018

*Stosowni Państwo,*

Działając jako Syndyk Masy Upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie wobec kierowania przez Spółdzielców w ostatnim czasie licznej korespondencji do Syndyka w przedmiocie udzielenia informacji dotyczących środków uiszczanych przez Spółdzielców, Syndyk w ramach tego komunikatu chciałby zwrócić Państwa uwagę na kilka istotnych kwestii o charakterze ogólnym, które mają istotne znaczenie z punktu widzenia wniosków wystosowywanych przez Mieszkańców. Natomiast szczegółowe dane, o które się Państwo zwracali będą przedmiotem **odrębnego** wystąpienia Syndyka.

Przechodząc do kwestii zasadniczej należy przede wszystkim zaznaczyć, iż ogłoszenie upadłości Spółdzielni, a co za tym idzie powołanie Syndyka wywarło wpływ nie tylko na sytuację Spółdzielców i Wierzycieli Spółdzielni, ale pozwoliło również, a może przede wszystkim, stworzyć możliwość realnej oceny działalności Spółdzielni w tej części w jakiej dotyczy ona realizowania potrzeb Mieszkańców. Co prawda z uwagi na długotrwałość stanu prowadzącego do rozkładu funkcjonowania Spółdzielni, sięgającego kilkunastu (a być może nawet 20 lat), trudno ustalić całokształt przyczyn aktualnego stanu rzeczy. Tym niemniej dysponując obecnie danymi dotyczącymi bieżącego funkcjonowania Spółdzielni należy odpowiedzialnie powiedzieć, iż **dotychczas Spółdzielnia ponosiła comiesięczną stratę na swojej działalności statutowej rzędu 500.000 zł. W takiej właśnie części miesięczne**

**koszty funkcjonowania Spółdzielni przewyższały przychody z tytułu opłat które powinni wnosić Mieszkańcy.** Stąd też z uwagi na comiesięczne narastanie i dalsze kumulowanie się powyższej straty koniecznym było podjęcie działań zapewniających przywrócenie równowagi pomiędzy przychodami, a wydatkami Spółdzielni. W przeciwnym wypadku skutki w sferze realizacji potrzeb Mieszkańców byłyby katastrofalne. Należy zatem uczciwie powiedzieć, iż nie było innej drogi prowadzącej do uniknięcia takich tragicznych skutków niż wprowadzenie podwyżek. Syndyk rozumie Państwa niezadowolenie z takiego stanu rzeczy, lecz tylko takie rozwiązanie pozwalało zbilansować działalność Spółdzielni, a trzeba zaznaczyć, iż jego dokonanie zostało poprzedzone wszechstronnym zbadaniem bieżącej sytuacji Spółdzielni i wprowadzeniem wielu innych opisanych poniżej działań redukujących koszty funkcjonowania Spółdzielni.

W kontekście powyższego należy zatem stanowczo podkreślić, iż nieprawdziwe są informacje wskazujące na koszty prowadzenia upadłości jako rzeczywistą przyczynę trudności związanych z pokrywaniem bieżących zobowiązań funkcjonowania Spółdzielni. Koszty prowadzenia samego postępowania upadłościowego nie były, nie są i nie mogą być wysokie, gdyż dotychczas w zakresie czynności związanych z procesem upadłości sporządzono listy wierzytelności i wycenę majątku Spółdzielni, a także zabezpieczono majątek Spółdzielni przed dalszym wyprowadzeniem. Nie przystąpiono natomiast do zbywania majątku z uwagi na zaskarżenie jego wyceny przez Zarząd. W takim zaś stanie rzeczy nieprawdą jest że powyższe czynności spowodowały milionowe wydatki. Zasadniczo przeważająca większość płaconych przez Syndyka zobowiązań dotyczy bieżącego funkcjonowania Spółdzielni i zaspokajania potrzeb Mieszkańców (jak prąd, woda czy podatki). Wszystkie dane dotyczące rozchodów i środków jakimi dysponuje Syndyk są prezentowane w sprawozdaniach kierowanych do Sądu Upadłościowego i tenże Sąd nie ma wątpliwości, że powyższe wydatki dotyczą przede wszystkim bieżącej działalności Spółdzielni. Zatem osoby, które Mieszkańcom przekazują fałszywy obraz wpływu kosztów upadłości na funkcjonowanie Spółdzielni czynią to by wprowadzać niepokoje wśród Państwa, podburzać przeciw Syndykowi, bądź realizować jeszcze jakieś inne ukryte cele. Syndyk natomiast chce zwrócić Państwa uwagę, iż to nie postępowanie upadłościowe generuje zasadnicze wydatki wpływające na bieżącą

kondycję Spółdzielni, lecz powyższe jest wynikiem wydatków dotyczących codziennego funkcjonowania Spółdzielni. Trzeba mieć na uwadze, iż koszt zapewnienia realizacji potrzeb Spółdzielców jest przede wszystkim zależny od czynników na które Syndyk nie ma najmniejszego wpływu, jak chociażby podatki, opłaty za użytkowanie wieczyste, koszty mediów, remontów czy konserwacji. Tymczasem Syndyk nie dysponuje żadnym dodatkowym budżetem, który mógłby przeznaczyć na pokrywanie tych wydatków poza wpływami od Mieszkańców. Jeżeli zatem powyższe wydatki były wyższe niż ustalone uprzednio opłaty uiszczane przez Mieszkańców, toteż koniecznym było dokonanie podwyżek opłat dla Mieszkańców, tak by zrównoważyć je z wydatkami, na których wysokość Syndyk przecież nie miał żadnego wpływu. W przeciwnym wypadku zagrożone byłoby dalsze realizowanie przez Spółdzielnię jej celów statutowych wobec Mieszkańców. Jak bowiem wspomniano Syndyk nie dysponuje dodatkowym budżetem w ramach którego powyższe wydatki mogłyby być pokryte. Dla tego też Syndyk w tym miejscu apeluje do Państwa również o dokonywanie regularnych płatności na rzecz Spółdzielni.

Zaznaczyć jednakże należy, iż w toku rocznego pełnienia funkcji uwaga Syndyka (tak jak i poprzednio Zarządcy Tymczasowego) skupiała się i skupia w dalszym ciągu również na weryfikowaniu bieżących wydatków i czynieniu wszędzie gdzie jest to możliwe stosownej redukcji kosztów. Warto zaznaczyć, iż w ciągu ostatnich 12 miesięcy **ograniczono koszty funkcjonowania Spółdzielni o kwotę rzędu 1 miliona złotych**. Ponadto systematycznie ograniczane są koszty osobowe funkcjonowania Spółdzielni zarówno w zakresie ilości zatrudnionych pracowników, jak i wysokości kosztów zatrudnienia pracowników. W ciągu ostatniego roku **zatrudnienie zmniejszyło się o 14 osób, z 60 osób w roku ubiegłym do 46 osób aktualnie, w tym z 11 do 8 osób w dziale księgowości**. Nadto zauważyć należy, iż najwyższe wynagrodzenia pobierane są przez trzy osoby zatrudnione na stanowiskach dyrektorskich i wynoszą one w przypadku tych osób około 6.000 zł netto miesięcznie, pozostałe zaś osoby zarabiają średnio około 3 tysiące złotych netto miesięcznie wedle stanu jaki będzie obowiązywał od 01 listopada 2018 r. Systematycznie również obniżane są **koszty obsługi prawnej, które zmniejszyły się o około 30 %**. Z drugiej natomiast strony Syndyk stara się wynajmować nieruchomości Spółdzielni, przy czym po dokonaniu analizy i zweryfikowaniu

wysokości stawek czynszowych, a także dokonaniu niezbędnych podwyżek **Spółdzielnia aktualnie z tego tytułu osiąga czynsz miesięczny rzędu 75.000 zł netto**. Jak z powyższego wynika Syndyk angażuje się by poprawić funkcjonowanie Spółdzielni, tym niemniej wielość problemów z jakimi Spółdzielnia boryka się na co dzień nie pozwala na to by sytuacja Spółdzielni została uzdrowiona w krótkim okresie czasu. Syndyk liczy przy tym na współpracę z Państwem możliwą do realizacji poprzez współdziałanie z personelem Spółdzielni, który jest do Państwa dyspozycji, ale też Syndyk liczy na zrozumienie z Państwa strony działań Syndyka.

Dodatkowo Syndyk wskazuje, iż ma świadomość krytycznych głosów i delikatnie rzecz ujmując nieprzychylnego stanowiska Zarządu Spółdzielni względem działań i osoby Syndyka. Być może nawet część z Państwa jako Spółdzielców bardziej lub mniej świadomie uczestniczy w tej swoistej rozgrywce jaką próbuje względem osoby Syndyka podejmować Zarząd. Syndyk oczywiście nie czyni zarzutów z angażowania się Państwa w życie Spółdzielni, jednakże apeluję do Spółdzielców o nie poleganie na działaniach inspirowanych przez osoby trzecie, lecz dokonanie samodzielnej i racjonalnej oceny sytuacji. Ze swej strony Syndyk zmuszony jest również podkreślić, iż wielokrotnie na przestrzeni już blisko dwóch lat, próbował podejmować rozmowy z Zarządem. Jednakże nie przyniosły one rzeczywistych rezultatów. Oczywiście to nie do Syndyka należy ocena pracy Zarządu. Tym niemniej z punktu widzenia Syndyka postawa Zarządu opierająca się na negowaniu działań Syndyka, nie stwarza realnych perspektyw współpracy, gdy równocześnie przyjmowana postawa nie uwzględnia skomplikowanej i złożonej sytuacji Spółdzielni, a poprzestaje na populistycznym przekazie wobec Spółdzielców. **Sama zaś krytyka nie spowoduje, że budżet Spółdzielni ulegnie zwiększeniu, czy też że wysokość podatków czy kosztów mediów zmniejszy się.** Gdy do tego uwzględni się że przekazywane Spółdzielcom informacje dotyczące Mieszkańców są niszczone przez Członka Zarządu, to chyba zrozumiałe powinno stać się stwierdzenie o pozorowanej współpracy Zarządu z Syndykiem. Rozwijając powyższe zauważyć należy, iż wedle doniesień przekazanych Działowi Administracji kamery na jednym z budynków Spółdzielni zarejestrowały jak Członek Zarządu Spółdzielni niszczy komunikat Syndyka dotyczący odbycia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Dodatkowo aktualnie Zarząd zamiast podjąć rzeczowe rozmowy z Syndykiem na

temat pomocy w zorganizowaniu Zgromadzenia Spółdzielców skupia się na bezcelowej wymianie korespondencji mającej zapewnić Zarządowi bezpośredni dostęp do środków mających służyć przygotowaniu Zgromadzenia. Tymczasem Syndyk nie sprzeciwia się wykorzystaniu tych środków na powyższy cel, lecz jedynie wskazuje, iż zasady reprezentacji Spółdzielni w toku upadłości uniemożliwiają przekazanie środków Zarządowi, co nie zmienia postaci rzeczy, iż Syndyk przeznaczy środki w wysokości określonej przez Sędziego Komisarza na odbycie Zgromadzenia w przypadku ustalenia kosztów jego odbycia i po otrzymaniu stosownej faktury VAT.

Syndyk na zakończenie zaznacza, iż wbrew wygłaszanym stwierdzeniom nie ma żadnego interesu by prowadzenie postępowania upadłościowego Spółdzielni trwało dłużej niż to konieczne lub by prowadzenie upadłości przysparzało Syndykowi korzyści. Zwrócić bowiem uwagę należy, iż w toku postępowania upadłościowego obecnemu Syndykowi nie zostały wypłacone jakiegokolwiek środki z tytułu pełnionych funkcji. Z drugiej zaś strony warto zwrócić uwagę, iż w całym okresie prowadzenia postępowania upadłościowego Spółdzielni na rzecz dwóch Członków Zarządu Spółdzielni zostały wypłacone wynagrodzenia, których koszt dla Spółdzielni wyniósł około 715.000 zł. Syndyk pragnie nadmienić, iż koszt tych wynagrodzeń był pokrywany ze środków, które uiszczali Spółdzielcy w ramach opłat wnoszonych do Spółdzielni. Syndyk informuje jednocześnie, iż w ramach dokonywania redukcji kosztów Spółdzielni dokonał w ostatnim czasie wypowiedzenia umów Członkom Zarządu, co być może budzi ich wewnętrzny sprzeciw. Aktualnie natomiast wobec złożenia wniosków przez Członków Zarządu oczekiwane jest rozpoczęcie rozmów celem ustalenia nowych zasad wynagradzania Członków Zarządu, które po jego ustaleniu również będzie pokrywane z opłat wnoszonych przez Spółdzielców.

Mając na uwadze powyższe Syndyk ma nadzieję że przedstawione informacje pozwolą lepiej zrozumieć Państwu sytuację Spółdzielni i zasadnicze okoliczności związane z jej bieżącym funkcjonowaniem. Równocześnie Syndyk wskazuje, iż szczegółowe informacje dotyczące pytań Spółdzielców zostaną niezwłocznie Państwu przedstawione w drodze odrębnego komunikatu.

z poważaniem

Syndyk  
5  
Krzysztof Gotlib