Warszawa, dnia 16 listopada 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

KOMUNIKAT nr 40/11/2018

DO MIESZKAŃCÓW

BUDYNKU PRZY UL. GRZYBOWSKIEJ 5,

PRZY UL. GRZYBOWSKIEJ 9

ORAZ PRZY UL. JANA PAWŁA II 20

W WARSZAWIE

Szanowni Państwo,

W odpowiedzi na 245 wniosków, jakie wpłynęły do Sędziego Komisarza w przedmiocie zobowiązania Syndyka do przekazania informacji na temat funduszu remontowego oraz na temat opłat eksploatacyjnych, dokumentów finansowych i danych księgowych, wynagrodzeń pracowników i współpracowników, czynszów najmu miejsc parkingowych oraz hipotek ustanowionych na nieruchomościach Spółdzielni, a także w odpowiedzi na 153 przedsądowe wezwania do zmiany Zarządzenia Syndyka nr 23/2018 w przedmiocie podwyższenia opłat eksploatacyjnych, które wystosowali mieszkańcy budynków przy ul. Grzybowskiej 5 oraz przy ul. Grzybowskiej 9, wyjaśniam, co następuje.

I. Zagadnienia związane z funduszem remontowym.

1. Uwagi ogólne na temat funduszu remontowego.

Odpowiedzi na pytania mieszkańców dotyczące funduszu remontowego wypada poprzedzić kilkoma uwagami natury prawnej. Pozwoli to na lepsze zobrazowanie omawianej kwestii.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „*Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących*

członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali."

Z powyższego przepisu wynika, że spółdzielnie nie mają obowiązku tworzenia osobnych funduszy remontowych dla poszczególnych nieruchomości. Każda spółdzielnia mieszkaniowa może mieć wyłącznie jeden fundusz remontowy przeznaczony na remonty całości zasobów mieszkaniowych.

Przepisy umożliwiają tworzenie osobnych funduszy remontowych dla poszczególnych nieruchomości, ale w przypadku Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej takich odrębnych funduszy nigdy nie utworzono. Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa zawsze dysponowała tylko jednym funduszem remontowym na remonty wszystkich jej zasobów lokalowych. Powyższe znajduje odzwierciedlenie w treści statutu Spółdzielni (§ 101 ust. 2 lit a Statutu).

Tym samym w Spółdzielni nie ma (i nigdy nie było) wydzielonych środków funduszu remontowego dla konkretnych nieruchomości, bo Spółdzielnia utworzyła jeden fundusz remontowy, na którym gromadzone miały być środki na remonty całych zasobów mieszkaniowych.

Syndyk wskazuje, że w ramach jednego funduszu remontowego prowadzona jest jedynie ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni, zgodnie z art. 4 ust. 4^1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednocześnie przepisy dotyczące funduszu remontowego spółdzielni mieszkaniowych nie przewidują rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego dla poszczególnych mieszkańców.

Podnieść również trzeba, iż wysokość odpisów na fundusz remontowy jest wskazywana w doręczanych mieszkańcom informacjom o opłatach eksploatacyjnych. Jeśli dana osoba systematycznie uiszcza wszystkie należności wobec Spółdzielni, to część opłaty eksploatacyjnej wskazana w informacji o opłatach jako naliczenie z tytułu funduszu remontowego jest przypisana do tego funduszu.

Syndyk zdaje sobie sprawę, iż Państwa punktu widzenia tego rodzaju rozwiązania mogą wydawać się niedoskonałe. Jednakże oparte są one w pełni na przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na statucie Spółdzielni w którym sami członkowie zdecydowali o utworzeniu tylko jednego funduszu remontowego.

2. Wniosek o podanie wysokości indywidualnych wpłat na fundusz remontowy (wniosek nr 1).

Przechodząc do Państwa pytań sformułowanych we wnioskach skierowanych do Sędziego Komisarza, w odpowiedzi na wnioski oznaczone w Państwa pismach numerem 1 Syndyk wyjaśnia, że Spółdzielnia nie posiada informacji o wysokości indywidualnych wpłat każdego mieszkańca tytułem funduszu remontowego, ponieważ zasady prowadzenia funduszu remontowego na etapie ewidencjonowania wpływów nie przewidują indywidualnych rozliczeń wpłat na fundusz remontowy. Zgodnie z założeniami ustawodawcy fundusz remontowy jest w istocie sumą odpisów księgowych, natomiast ewidencjonowanie wpłat na fundusz remontowy stanowi operację księgową.

GUb

Jak już wskazano powyżej, zgodnie z art. 4 ust. 4^1 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzi się dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni. Tak więc przepisy prawa (jak również postanowienia statutu Spółdzielni) nie przewidują obowiązku rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego dla poszczególnych mieszkańców; nigdy też nie istniała w Spółdzielni taka praktyka.

Syndyk wskazuje, iż dopiero z chwilą, gdy dla danej nieruchomości powstaje wspólnota mieszkaniowa w trybie przewidzianym w art. 24^1 lub w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, po stronie Spółdzielni pojawia się potrzeba rozliczenia funduszu remontowego z właścicielami poszczególnych lokali, co przewiduje art. 24^1 ust. 3, 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Co więcej podkreślić trzeba, iż ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego w zakresie przychodów jest prowadzona na bazie naliczeń opłat na fundusz remontowy, a nie faktycznych wpływów na rachunek bankowy. Odzwierciedla więc ona to, jakie opłaty na fundusz remontowy zostały naliczone i powinny były wpłynąć, gdyby wszyscy zobowiązani mieszkańcy płacili opłaty za lokale w całości i w terminie, a nie to, jakie faktycznie wpłynęły do Spółdzielni.

Taki sposób prowadzenia ewidencji wpływów funduszu remontowego wynika głównie z następujących okoliczności.

Przede wszystkim opłaty eksploatacyjne oraz zaliczki na fundusz remontowy są wpłacane przez mieszkańców łącznie na jeden rachunek bankowy. Spółdzielnia nie posiada wydzielonego rachunku bankowego dla funduszu remontowego (brak przy tym obowiązku jego posiadania). Taka praktyka jest zgodna z przyjętą przez ustawodawcę koncepcją, że fundusz remontowy jest zapisem księgowym. Mieszkańcy wpłacają należności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz funduszu remontowego jednym przelewem, wykonywanym pod jednym tytułem (np. „czynszu"), bez wskazania, jakie konkretnie należności są uiszczane.

Wobec tego, że od części mieszkańców wpłaty z tytułu opłat eksploatacyjnych nie wpływają wcale lub są one częściowe, a nadto wiele płatności jest wykonywanych z dużym opóźnieniem, w tym także dopiero po uzyskaniu przez Spółdzielnię wyroków zasądzających i w toku prowadzonych egzekucji, ustalenie rzeczywistych wpływów funduszu remontowego jest zadaniem wysoce utrudnionym. Wymaga bowiem przeanalizowania wpłat poszczególnych osób i pozaliczania opłat częściowych, jak też wpłacanych z opóźnieniem, na poszczególne składniki opłat eksploatacyjnych, jak też na należne Spółdzielni odsetki za opóźnienie.

Z uwagi na powyższe okoliczności Syndyk nie dysponuje danymi, o których mowa w punkcie 1 wniosku mieszkańców. Ponownie podkreślić należy, że dane takie nie były gromadzone również w przeszłości, tj. przed ogłoszeniem upadłości Spółdzielni.

Nadto, Śródmiejska Spółdzielnia znajduje się w stanie upadłości likwidacyjnej. Jak wyjaśniono w komunikacie Syndyka nr 39/2018 z dnia 30 października 2018 r. opublikowanym na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszonym w budynkach, Syndyk nie może udostępnić mieszkańcom dokumentów i informacji księgowych, ponieważ prawo do kontroli działalności Syndyka przysługuje wyłącznie Sędziemu Komisarzowi i Radzie Wierzycieli. Wglądu do dokumentów finansowych nie mają ani poszczególni wierzyciele Spółdzielni ani tym bardziej inne osoby. Prawo wglądu do tych dokumentów nie przysługuje Zarządowi i Radzie Nadzorczej upadłej Spółdzielni.

Syndyk zwraca również uwagę na okoliczność, że co do zasady członkom spółdzielni udostępniane są konkretne dokumenty, którymi spółdzielnie dysponują, takie jak statut, regulaminy, uchwały organów etc. Członkowie spółdzielni nie są natomiast uprawnieni do żądania od spółdzielni przetwarzania informacji zawartych w ich dokumentach i systemach księgowych, według kryteriów wskazanych przez członków.

Z uwagi na powyższe w chwili obecnej Spółdzielnia dysponuje wyłącznie informacjami o stanie księgowym funduszu remontowego wynikającym z ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzonej dla poszczególnych nieruchomości, zgodnie z którą za czas od dnia 01 maja 2015 do dnia 31 sierpnia 2018 r. zaewidencjonowano:

1. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 5: kwotę 1 050 652,00 PLN;
2. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 9: kwotę 1 067 056,80 PLN;
3. dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20: kwotę 996 405,60 PLN.

Podane poniżej kwoty są sumą naliczeń opłat z tytułu funduszu remontowego (czyli sumą kwot, które mieszkańcy powinni byli zapłacić), a nie sumą rzeczywistych wpłat od mieszkańców. Nie są one pomniejszone o wydatki z funduszu remontowego, które w okresie od dnia 01 maja 2015 r. do dnia 31 sierpnia 2018 r. wyniosły:

1. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 5: 303 033,99 PLN;
2. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 9: 182 144,57 PLN;
3. dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20: 398 780,07PLN.

3. Wniosek o wskazanie łącznej wysokości środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym dla poszczególnych nieruchomości (wniosek nr 2).

Odnosząc się do wniosków oznaczonych w Państwa pismach numerem 2 Syndyk wyjaśnia, co następuje.

Państwa pytania zmierzają do ustalenia rzeczywistych środków, które mogą być w chwili obecnej wykorzystane na remonty poszczególnych nieruchomości Spółdzielni.

Jak już wskazano wyżej, Spółdzielnia dysponuje (i zawsze dysponowała) jednym funduszem remontowym na remonty całych zasobów mieszkaniowych. Spółdzielnia nigdy nie utworzyła odrębnych funduszy remontowych dla poszczególnych nieruchomości.

Fundusz remontowy jest funduszem własnym spółdzielni. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, spółdzielnie mają prawo pokrywać straty bilansowe z funduszu remontowego. Taki pogląd wyraził Sąd Najwyższy na przykład w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 kwietnia 2007 r. (III CSK 412/06). Tym samym, jeśli spółdzielnia ponosi stratę na swojej statutowej działalności, którą jest gospodarka zasobami lokalowymi, to wówczas ma prawo tę stratę pokryć ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Potwierdza to również § 98 ust. 4 Statutu Spółdzielni.

Podobnie w sytuacji, w której cześć mieszkańców zalega z opłatami eksploatacyjnymi, Spółdzielnia musi pokryć koszty utrzymania i eksploatacji w całości, mimo że nie otrzymuje wpłat od mieszkańców przeznaczonych na pokrycie tych kosztów.

Przyczyną, dla której środki funduszu remontowego Spółdzielni odbiegają od sumy naliczeń odpisów (zaliczek) na fundusz remontowy, jest przede wszystkim to, że opłaty eksploatacyjne wpłacane przez mieszkańców nie były od lat urealniane i nie wystarczają na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Jak już wskazano w komunikacie Syndyka nr 38/10/2018 z dnia 31 października 2018 r. dostępnym na stronie internetowej Spółdzielni oraz doręczonym mieszkańcom do ich indywidualnych skrzynek pocztowych, dotychczas Spółdzielnia ponosiła stratę na swojej działalności statutowej (czyli gospodarce zasobami lokalowymi) rzędu 500 000,00 PLN miesięcznie. Oznacza to, w każdym miesiącu Spółdzielnia ponosiła koszty związane z gospodarowaniem zasobami lokalowymi o 500 000,00 PLN wyższe niż przychody, które Spółdzielnia uzyskuje z opłat eksploatacyjnych od mieszkańców.

Zatem przy obecnej (czyli do chwili wejścia podwyżek opłat ze skutkiem od lutego 2019 r.) wysokości opłat eksploatacyjnych, zakładając nawet hipotetycznie, że mieszkańcy będą płacić całe należne od nich opłaty eksploatacyjne wraz z funduszem remontowym w całości, wpływy z tych źródeł nie wystarczą na pokrycie kosztów generowanych przez nieruchomości, bo zwyczajnie suma naliczeń dla mieszkańców jest zbyt niska, aby te koszty pokryć.

Przykładowo, Syndyk wskazuje, że koszty eksploatacji podstawowej w roku 2017 wyniosły:

1. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 5: 1 009 922,40 PLN;
2. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 9: 959 636,43 PLN;
3. dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20: 1 010 443,37 PLN (bez kosztów użytkowania wieczystego);

Natomiast suma naliczeń (a nie rzeczywistych wpływów) z tytułu opłat eksploatacyjnych wnoszonych na poczet eksploatacji podstawowej w 2017 r. wyniosła:

1. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 5: 429 215,02 PLN;
2. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 9: 435 384,45 PLN;
3. dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20: 399 370,19 PLN.

Tym samym nadwyżka kosztów eksploatacji podstawowej (czyli strata Spółdzielni) wyłącznie w 2017 r. nad naliczeniami z tego tytułu wyniosła:

1. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 5: 580 707,38 PLN;
2. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 9: 524 251,98 PLN;
3. dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20: 611 073,18 PLN (bez uwzględnienia kosztów użytkowania wieczystego).

Jak już to wskazano wyżej, rzeczywiste wpływy do Spółdzielni z tytułu zbyt niskich opłat eksploatacyjnych są niższe niż suma naliczeń, ponieważ mieszkańcy zalegają z opłatami eksploatacyjnymi. Suma zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych według stanu na dzień 30 października 2018 r. wynosi:

1. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 5: 177 162,98 PLN;
2. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 9: 281 771,65 PLN;
3. dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 (bez lokali użytkowych): 157 386,82 PLN;
4. dla całości zasobów Spółdzielni 3 157 521,84 PLN.

GMb

Jak zatem widać koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, nie mające pokrycia w zbyt niskich opłatach eksploatacyjnych, uniemożliwiły gromadzenie środków funduszu remontowego, który jest przeznaczany na pokrycie części strat, jakie Spółdzielnia ponosi prowadząc swoją statutową działalność polegającą na gospodarce zasobami lokalowymi.

Podsumowując powyższe, dopóki straty Spółdzielni ponoszone w wyniku zbyt niskich opłat eksploatacyjnych nie zostaną pokryte, a rzeczywiste wpływy Spółdzielni z opłat eksploatacyjnych nie zaczną pokrywać kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, dopóty nie będzie możliwe kumulowanie rzeczywistych środków na funduszu remontowym w stopniu pozwalającym na czynności inne niż bieżąca konserwacja i przeprowadzanie najpilniejszych prac remontowych. Wynika to z faktu, że Spółdzielnia musi pokryć straty ponoszone w związku z gospodarką zasobami lokalowymi, a także bieżące koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości.

Odnosząc się do przedsądowych wezwań do zmiany Zarządzenia Syndyka nr 23/2018 z dnia 26 września 2018 r. w sprawie podwyższenia opłat eksploatacyjnych Syndyk wskazuje, że nie doszło do zmian w zakresie wysokości kosztów ogólnych zarządu i kosztów pośrednich. Koszty te Spółdzielnia ponosiła zawsze i nadal ponosi na zbliżonym poziomie. Natomiast różnica polega na tym, że uprzednio Spółdzielnia tymi kosztami obciążała mieszkańców wyłącznie w niewielkim zakresie, stąd też kwoty kosztów rzeczywiście ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z utrzymaniem nieruchomości nie były widoczne dla mieszkańców. Tym samym Syndyk nie spowodował podwyższenia kosztów ogólnych i kosztów pośrednich, a jedynie podjął działania zmierzającego do tego, aby koszty te, skoro są generowane przez mieszkańców, były przez nich pokrywane zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W związku z treścią wezwań do zapłaty Syndyk wyjaśnia, że kosztach przyjętych do wyliczenia opłat eksploatacyjnych nie są uwzględniane odsetki za opóźnienie.

Syndyk ponownie wskazuje, że przyczyną podwyżki opłat eksploatacyjnych nie były koszty postępowania upadłościowego. Powodem podwyżki była okoliczność, że w dotychczas skalkulowanych opłatach przyjęto błędne założenia w zakresie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości Spółdzielni. W efekcie wpływy z opłat eksploatacyjnych nie pozwalały w racjonalny sposób zabezpieczyć funkcjonowania Spółdzielni.

Koszty postępowania upadłościowego nie są pokrywane z wpływów z opłat eksploatacyjnych od mieszkańców. Koszty postępowania upadłościowego wynoszą obecnie około 40 000,00 PLN miesięcznie. Są one w całości pokrywane z przychodów uzyskanych z najmu mienia Spółdzielni, które są wystarczające na ten cel.

Tym samym nieprawdziwe są informacje wskazujące na koszty prowadzenia postępowania upadłościowego jako rzeczywistą przyczynę trudności związanych z pokrywaniem kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Powyższa kwestia została szczegółowo wyjaśniona w komunikacie Syndyka nr 38/10/2018 z dnia 31 października 2018 r. doręczonym Państwu do indywidualnych skrzynek pocztowych oraz zamieszczonym na stronie internetowej Spółdzielni oraz w uzasadnieniu Zarządzenia Syndyka z dnia 26 września 2018 r. nr 23/2018 w sprawie podwyższenia opłat eksploatacyjnych, które również zostało opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszone w budynkach.

4. **Wniosek dotyczący wysokości wydatków funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.**

Syndyk wskazuje, iż w zbiorcza wysokość wydatków funduszu remontowego poniesionych na nieruchomościach przy ul. Grzybowskiej 5, Grzybowskiej 9 oraz Al. Jana Pawła II 20 została podana powyżej, przy odpowiedzi na wnioski oznaczone w Państwa pismach numerem 1.

Załącznikiem do niniejszego komunikatu jest żądane przez mieszkańców zestawienie wydatków funduszu remontowego poniesionych na nieruchomościach przy ul. Grzybowskiej 5, ul. Grzybowskiej 9 oraz Al. Jana Pawła II 20.

5. **Wniosek dotyczący sposobu ustalenia wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy obowiązującej od 01 lutego 2019 r.**

W odpowiedzi na wnioski oznaczone w Państwa pismach numerem 4 dotyczące wysokości stawki opłaty na fundusz remontowy w 2019 r. Syndyk informuje, że wysokość zaliczki została ustalona w taki sposób, aby możliwe było uzyskanie środków na najpilniejsze naprawy i konserwacje.

Przy założeniu, że wszyscy mieszkańcy będą w całości uiszczać na rzecz Spółdzielni opłaty eksploatacyjne, w tym zaliczki na fundusz remontowy w kwocie 1 PLN/m^2 wówczas od lutego 2019 do grudnia 2019 r. przychody Spółdzielni z tytułu funduszu remontowego wyniosą:

1. 171 843,34 PLN od mieszkańców budynku przy ul. Grzybowskiej 5;
2. 174 661,96 PLN od mieszkańców budynku przy ul. Grzybowskiej 9;
3. 163 143,53 PLN od mieszkańców budynku przy ul. Jana Pawła II 20;

czyli kwoty umożliwiające sfinansowanie niezbędnych napraw i drobnych remontów w tych budynkach.

Natomiast gdyby Syndyk miał zamiar zgromadzić środki niezbędne do pokrycia kosztów wszystkich remontów w budynkach przy ul. Grzybowskiej 5, ul. Grzybowskiej 9 i Al. Jana Pawła II 20, w tym tych, o które wnioskują mieszkańcy, stawki zaliczek na fundusz remontowy byłyby znacznie wyższe. Przy czym, jak już wskazano powyżej, aby możliwe było kumulowanie środków na funduszu remontowym na remonty zasobów mieszkaniowych, konieczne byłoby uprzednie pokrycie strat Spółdzielni, które dotychczas wygenerowała gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Abstrahując jednak od wysokości straty, tytułem przykładu Syndyk wskazuje, że dla sfinansowania remontów objętych wnioskami mieszkańców potrzebne byłyby następujące środki:

1. w budynku przy ul. Grzybowskiej 5: 730 000,00 PLN (remont wind);
2. w budynku przy ul. Grzybowskiej 9: 2 300 000,00 PLN (remonty wind oraz instalacji elektrycznej);
3. w budynku przy ul. Jana Pawła II 20: 2 400 000,00 PLN (remont zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz remonty wind).

Przy tak określonych potrzebach remontowych zaliczki na fundusz remontowy musiałyby wynieść w roku 2019 miesięcznie około:

Gm

1. dla budynku przy ul. Grzybowskiej 5: 3,80 PLN/m^2;
2. dla budynku przy ul. Grzybowskiej 9: 11,90 PLN/m^2;
3. dla budynku przy ul. Jana Pawła II 20: 13,00 PLN/m^2.

Uśredniając, miesięczna stawka zaliczki na fundusz remontowy wynosiłaby około 9,50 PLN/m^2.

Powyższe szacunki nie uwzględniają kosztów monitoringu w budynkach, o którego montaż także Państwo wnoszą.

W ocenie Syndyka z uwagi na zastrzeżenia mieszkańców dotyczące opłat eksploatacyjnych w ich dotychczasowej wysokości, zasadne było ustalenie mniejszej zaliczki na fundusz remontowy, w szczególności, że jednocześnie zachodziła konieczność zwiększenia opłat eksploatacyjnych w części przeznaczonej na pokrycie eksploatacji podstawowej. Jeżeli natomiast mieszkańcy wyrażą wolę uiszczania wyższych kwot na fundusz remontowy, wówczas Syndyk rozważy podniesienie kwoty zaliczki przeznaczanej na ten cel.

Jeżeli natomiast mieszkańcy nie wyrażą woli wpłacania wyższych środków na fundusz remontowy w toku postępowania upadłościowego, to Syndyk pozostanie przy zaliczce w wysokości określonej w Zarządzeniu nr 23/2018. Wówczas remonty mogą być przeprowadzone w przyszłości po zakończeniu postępowania upadłościowego, z ewentualnej nadwyżki pozostałej po sprzedaży majątku Spółdzielni i zaspokojeniu wierzycieli, o ile taką decyzję podejmą władze Spółdzielni i mieszkańcy.

Odnosząc się do pytań dopisanych ręcznie na wnioskach, które wpłynęły od mieszkańców budynku przy ul. Grzybowskiej 5, Syndyk wyjaśnia, co następuje.

II. Wydatki masy upadłości, w tym wynagrodzenia pracowników i podmiotów współpracujących z Syndykiem.

W kalkulacjach załączonych do Zarządzenia Syndyka nr 23/2018 w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych z dnia 26 września 2018 r. opublikowanego na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszonego na tablicach ogłoszeniowych w budynkach podano koszty roczne usług portiersko-informacyjnych, które były podstawą wyliczenia stawek dla lokali mieszkalnych oraz dla lokali użytkowych dla poszczególnych budynków.

Informacje o wynagrodzeniach pracowników Spółdzielni oraz o wynagrodzeniach działu prawnego, które Syndyk może udostępnić mieszkańcom, zostały zawarte w komunikacie Syndyka nr 38/10/2018 z dnia 31 października 2018 r. opublikowanym na stronie internetowej Spółdzielni oraz doręczonym mieszkańcom do ich indywidualnych skrzynek pocztowych.

Ponadto Syndyk wskazuje, że składa Sędziemu Komisarzowi sprawozdania ze wszystkich wydatków masy upadłości, a wydatki te są kontrolowane i zatwierdzanie przez Sędziego Komisarza. Wydatki te obejmują między innymi wynagrodzenia pracowników oraz wynagrodzenia osób współpracujących ze Spółdzielnią na innych podstawach niż umowa o pracę, w tym wynagrodzenia obsługi prawnej.

III. Bilanse i sprawozdania finansowe.

Odnosząc się do żądania przedstawienia bilansów finansowych poszczególnych budynków Spółdzielni, Syndyk wskazuje, że Dział Księgowy prowadzi ewidencję przychodów i kosztów dla każdej nieruchomości. Wydruki z takich ewidencji, obejmujące koszty, na podstawie których zostały skalkulowane opłaty eksploatacyjne przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej, energii elektrycznej, eksploatacji dźwigów oraz podatku od nieruchomości zostały załączone do Zarządzenia nr 23/2018 w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych z dnia 26 września 2018 r. opublikowanego na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszonego w budynkach.

Syndyk wskazuje, że dalej idące żądania o udostępnienie danych finansowych nie mogą zostać uwzględnione. Jak wyjaśniono w komunikacie Syndyka nr 39/2018 z dnia 30 października 2018 r. opublikowanym na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszonym na tablicach ogłoszeniowych w budynkach, kontrola dokumentów finansowych i księgowych Spółdzielni w stanie upadłości należy do kompetencji Sędziego Komisarza i Rady Wierzycieli. Żaden przepis Prawa upadłościowego nie przyznaje uprawnień kontrolnych, w tym prawa wglądu do dokumentów masy upadłości ani poszczególnym wierzycielom ani też innym osobom.

Wskazać również trzeba, iż kwestie związane ze sprawozdaniem finansowym Syndyk wyjaśnił w piśmie do Członków Zarządu Spółdzielni z dnia 27 września 2018 r. opublikowanym na stronie internetowej Spółdzielni (s. 3-5), oraz w komunikacie nr 36/10/2018 z dnia 18 października 2018 r. opublikowanym na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszonym w budynkach.

IV. Ustalenie wysokości opłat eksploatacyjnych.

W odpowiedzi na pytania dotyczące postaw ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych Syndyk wskazuje, że wszystkie kwestie tego dotyczące zostały już obszernie wyjaśnione w uzasadnieniu Zarządzenia Syndyka nr 23/2018 w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych z dnia 26 września 2018 r. opublikowanego na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszonego w budynkach. Do Zarządzenia załączono również kalkulacje opłat dla poszczególnych budynków, w których wskazano, jakie koszty uwzględnione są w stawce opłaty wnoszonej na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej.

W uzasadnieniu Zarządzenia, o którym mowa, wyjaśniono również, że „*Koszty zarządu, tzw. koszty ogólne i pośrednie obejmują koszty utrzymania administracji, biura Spółdzielni, wynagrodzenia zarządu i pracowników oraz zakupu usług zewnętrznych, między innymi usług informatycznych i prawnych (w części dotyczącej obsługi informatycznej i prawnej bieżącej działalności Spółdzielni, a nie postępowania upadłościowego)*" (s. 14 Zarządzenia).

Syndyk również podnosi, iż kwestie związane z opłatami eksploatacyjnymi wyjaśnia również komunikat Syndyka nr 39/2018 z dnia 30 października 2018 r. opublikowany na stronie internetowej Spółdzielni oraz wywieszony w budynkach.

V. Rada Wierzycieli.

W przedmiocie działalności Rady Wierzycieli Syndyk wskazuje, iż kompetencje tego organu reguluje ustawa Prawo upadłościowe, przyznając między innymi uprawnienie do kontroli działalności Syndyka. Syndyk w ramach powyższego wskazuje, iż nigdy nie wzbraniał się czy też nie oponował przedstawiania Sędziemu Komisarzowi i Radzie Wierzycieli jakichkolwiek informacji na temat prowadzonego postępowania, a posiedzenia Rady Wierzycieli były organizowane zarówno w okresie pełnienia funkcji przez poprzedniego, jak i aktualnego Syndyka. Co więcej na posiedzeniu Rady Wierzycieli, która miała miejsce w czerwcu 2018 roku Syndyk przedstawił najistotniejsze kwestie dotyczące prowadzonego postępowania, w tym te które odnoszą się do konieczności realizowania działań zmierzających do zapewnienia równowagi ponoszonych kosztów do niewystarczających wpływów w ramach działalności statutowej. W efekcie przedstawionych okoliczności Rada Wierzycieli pozytywnie odniosła się do działań Syndyka podejmowanych w tym zakresie.

VI. Hipoteki ustanowione na nieruchomościach Spółdzielni.

Syndyk podnosi, iż cały czas podejmuje działania zmierzające do wykreślenia hipotek ustanowionych na nieruchomościach Spółdzielni.

Ostatnio o czynnościach dotyczących hipotek na nieruchomościach Spółdzielni Syndyk informował w komunikacie 37/10/2018 z dnia 22 października 2018 r. zamieszczonym na stronie internetowej Spółdzielni, dotyczącym prawomocnego rozstrzygnięcia w sprawie o stwierdzenie ważności uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 17/2014 z dnia 14 czerwca 2014 roku.

Syndyk wyjaśnia, że przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie toczy się sprawa z powództwa Syndyka przeciwko Andrzejowi Klewińskiemu i AK Partner Andrzej Klewiński i synowie sp. j. z siedzibą w Nurzec – Stacja (sygn. akt VI C 2892/17), które ma na celu wykreślenie wpisów hipotek z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości przy ul. Jana Pawła II 20, przy ul. Grzybowskiej 5 oraz przy ul. Tamka 6/8. Kolejna rozprawa została wyznaczona na dzień 13 lutego 2019 r.

Syndyk wystąpił również do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych o wykreślenie hipoteki wpisanej na rzecz Anieli Brodzikowskiej na nieruchomości przy ul. Jana Pawła II 20 (WA4M/00441910/0).

W przygotowaniu jest również pozew o wykreślenie hipotek ustanowionych na rzecz Gresco sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ustanowionej na nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20.

O rozstrzygnięciach sądów w tych sprawach Syndyk będzie informował w kolejnych komunikatach.

W zakresie hipoteki ustanowionej na rzecz BMG Invest sp. z o.o. w Warszawie Syndyk podnosi, że wierzytelność tej spółki zabezpieczona hipoteką na nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 została uznana przez Syndyka i Zarząd na liście wierzytelności. Zatem hipoteka zostanie wykreślona dopiero po spłaceniu zabezpieczonej nią wierzytelności, ze środków, którymi będzie dysponować Spółdzielnia po sprzedaży jej majątku. Podmiot ten w odpowiedzi na pismo

Gw

Syndyka wyraził zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienia lokali spółdzielców, bez przenoszenia hipoteki do ksiąg wieczystych tych lokali.

Co się zaś tyczy hipoteki na rzecz Piotra Kaszyńskiego oraz Moniki Kaszyńskiej ustanowionej na nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20, wskazać trzeba, że Sędzia Komisarz uznał wierzytelność i zabezpieczenie hipoteczne na liście wierzytelności w kwocie 656 710,91 zł. Rozstrzygnięcie Sędziego Komisarza jest dla Syndyka wiążące i brak jest możliwości dalszego kwestionowania przez Syndyka wierzytelności i zabezpieczającej ją hipoteki. Jednocześnie wierzyciele Piotr Kaszyński i Monika Kaszyńska złożyli zażalenie na postanowienie Sędziego Komisarza, domagając się uznania ich wierzytelności i zabezpieczającej jej hipoteki w kwocie wyższej o 107 272,00 PLN, czyli w łącznej kwocie 763 982,91 PLN. Hipoteka wpisana na rzecz Piotra Kaszyńskiego i Moniki zostanie wykreślona dopiero po spłaceniu zabezpieczonej nią wierzytelności, ze środków, którymi będzie dysponować Spółdzielnia po sprzedaży jej majątku.

VII. Najem miejsc parkingowych.

Syndyk naprowadza, iż podstawowe informacje na temat najmu miejsc parkingowych zawiera komunikat Syndyka nr 30/08/2018 z dnia 06 sierpnia 2018 r. opublikowany na stronie internetowej Spółdzielni wraz z regulaminem korzystania z parkingów. Kalkulacje stawek czynszów najmu załączono natomiast do komunikatu Syndyka nr 26/06/2018 z dnia 20 czerwca 2018 r. opublikowanego na stronie internetowej Spółdzielni. Oba komunikaty zostały również wywieszone w budynkach.

Natomiast odpowiedzi na pytania mieszkańców dotyczące najmu miejsc parkingowych zostały udzielone w piśmie Syndyka z dnia 21 września 2018 r. opublikowanym na stronie internetowej Spółdzielni oraz rozwieszonym na tablicach ogłoszeniowych w budynkach przy ul. Jana Pawła II 20, Grzybowskiej 9 oraz Grzybowskiej 6/10.

Syndyk ponownie wyjaśnia, że czynsz najmu miejsc parkingowych dla mieszkańców został skalkulowany w oparciu o rzeczywiste koszty utrzymania miejsc parkingowych i zarządzania nimi. Ustalenie niższych czynszów najmów spowodowałoby, że wpływy z tytułu czynszów nie pokrywałyby kosztów, jakie Spółdzielnia ponosi w związku z miejscami parkingowymi. Z tego powodu nie ma możliwości obniżenia stawek czynszu do poprzedniej wysokości. Obszerne wyjaśnienia spraw związanych z parkingami znajdują się w wymienionym wyżej piśmie Syndyka z dnia 21 września 2018 r.

Syndyk wskazuje jednocześnie, iż w chwili obecnej nie planuje dalszych zmian organizacji parkingów, w szczególności instalacji płatnego parkomatu dla parkingu przy ul. Grzybowskiej 5.

VIII. Podsumowanie.

Podsumowując niniejszy Komunikat należy wskazać, iż podejmowane przez Syndyka działania mają na celu zarządzanie Spółdzielnią w taki sposób by możliwe było jak najlepsze zabezpieczenie interesów Spółdzielców i Mieszkańców, przy uwzględnieniu mocno ograniczonych możliwości finansowych Spółdzielni, ale również przy zapewnieniu ochrony praw Wierzycieli z uwagi na prowadzone postępowanie upadłościowe. Jednocześnie w ramach

GMp

zarządzania działalnością statutową dla zapewnienia możliwości dalszego realizowania celów Spółdzielni wobec jej Mieszkańców i Spółdzielców koniecznym było wdrożenie niezbędnych podwyżek, w innym bowiem wypadku skutki takiego zaniechania byłyby katastrofalne prowadząc choćby do odcięcia mediów, a w szerszej perspektywie do umorzenia postępowania upadłościowego. Natomiast efektem takiego scenariusza byłoby prowadzenie egzekucji zwłaszcza z rachunków bankowych Spółdzielni co uniemożliwiłoby realizowanie jakichkolwiek zadań wobec Spółdzielców i Mieszkańców. Przyjęte rozwiązania były racjonalne i obiektywnie potrzebne. Każdy rozsądnie postępujący podmiot (niezależnie od tego czy byłby nim inny Syndyk czy Zarząd Spółdzielni) musiałby postąpić w tożsamy sposób chcąc uchronić Spółdzielnie przed katastrofą, gdyż cyfry obrazujące koszty funkcjonowania Spółdzielni względem osiąganych wpływów w jednoznaczny sposób ukazują brak bilansowania się Spółdzielni. Dążąc zatem do odpowiedzialnego podejścia do powierzonych Syndykowi zadań koniecznym było wdrożenie powyższych rozwiązań. Syndyk ma przy tym nadzieję, że spokojna i merytoryczna analiza powyższych danych pozwoli Państwu zrozumieć z jednej strony powagę sytuacji w jakiej znajduje się Spółdzielnia, z drugiej zaś strony konieczność podejmowanych działań. Syndyk oczywiście rozumie Państwa zaniepokojenie związane z realizowaniem wskazanych czynności, tym nie mniej są one nieodzowne. Ze swej strony Syndyk pragnie jednak Państwa zapewnić, iż systematycznie będzie w dalszym ciągu podejmował działania zmierzające do ograniczania kosztów funkcjonowania Spółdzielni stosownie do realizowanych zadań, tak by powyższe mogło prowadzić do nieobciążania Spółdzielców i Mieszkańców ponad niezbędny próg.

z poważaniem

Syndyk
Krzysztof Cichy

W załączeniu:

1. Lista wydatków funduszu remontowego poniesionych na nieruchomościach przy ul. Grzybowskiej 5, ul. Grzybowskiej 9 i Al. Jana Pawła II 20.