Warszawa, dnia 5 grudnia 2018 r.

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

KOMUNIKAT SYNYDKA MASY UPADŁOŚCI NR 44/12/2018

dotyczący rozliczenia funduszu remontowego
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

W związku z licznym zapytaniami mieszkańców Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej oraz jej Zarządu w zakresie sposobu rozliczenia środków funduszu remontowego, Syndyk wskazuje, że odpowiedzi w tym przedmiocie znalazły się w treści Komunikatu Syndyka Masy Upadłości nr 40/11/2018 z dnia 16 listopada 2018 r.

Jednocześnie Syndyk wskazuje, że w związku z wystąpieniem przez mieszkańców Spółdzielni z wnioskami do Sędziego Komisarza w tym zakresie, Sędzia Komisarz zobowiązał Syndyka do udzielenia informacji w przedmiocie rozliczenia funduszu remontowego Spółdzielni. Syndyk wskazuje, że odpowiedź w tym zakresie przekazana została Sędziemu Komisarzowi pismem z dnia 29 listopada 2018 r., którą Syndyk udostępnia do Państwa wiadomości w załączeniu do niniejszego Komunikatu.

Syndyk
Krzysztof Gołąb

Wysłano listem poleconym
29-11-2018 dn. ..... L. dz. 368

Warszawa, dnia 29 listopada 2018 r.

Krzysztof Gołąb
Syndyk Masy Upadłości
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
z siedzibą w Warszawie
adres do korespondencji:
ul. Wiktorska 65 lok. 3
02-587 Warszawa

Sędzia - Komisarz SSR Ewa Królikowska-Saks
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie
X Wydział Gospodarczy
do spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych
ul. Czerniakowska 100A, 00-454 Warszawa

sygn. akt: X GUp 169/15

Działając jako Syndyk Masy Upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie, w wykonaniu zobowiązań nałożonych przez Sędziego Komisarza w dniu 5 października 2018 r., 17 listopada 2018 r. oraz 19 listopada 2018 r. w przedmiocie wyjaśnień w zakresie rozliczeń funduszu remontowego Spółdzielni, Syndyk wskazuje, co następuje.

W pierwszej kolejności, celem przedstawienia Sędziemu Komisarzowi rzetelnego obrazu sytuacji Spółdzielni, za konieczne Syndyk uważa poczynienie uprzednio pewnych rozważań w zakresie struktury samego postępowania upadłościowego Spółdzielni. Syndyk **wielokrotnie podkreślał już dwupłaszczyznowość postępowania upadłościowego Spółdzielni, wyraźnie dokonując podziału na jej działalność statutową oraz działalność związaną z tokiem postępowania upadłościowego sensu stricto.** Odrębność tych dwóch obszarów postępowania nakazuje dokonywać również odrębnej analizy w zakresie wpływów

i wydatków na każdym z tych obszarów. Tylko bowiem takie podejście pozwala we właściwy sposób ocenić sytuację Spółdzielni tak, by nie mieszać reżimów, które są właściwe dla oceny poszczególnych obszarów działalności Spółdzielni. **W tym miejscu wskazać trzeba, że fundusz remontowy i jego rozliczenie, które mają być przedmiotem wyjaśnień Syndyka, związane są wyłącznie z działalnością statutową Spółdzielni, a zatem tylko na tej płaszczyźnie rozważać należy zasadność działań podejmowanych przez Syndyka.**

W dalszej kolejności Syndyk przedstawi pewne rozważania natury prawnej w zakresie funkcjonowania w ramach Spółdzielni funduszu remontowego, by później na tej podstawie, szczegółowo odnieść się do wniosków formułowanych przez mieszkańców Spółdzielni.

Zgodnie z treścią art. 78 § 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (zwanej dalej „p.s.") Spółdzielnia tworzy także (poza funduszami udziałowym i zasobowym wskazanymi w §1) inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej statucie. Jednym z przykładów funduszu własnego jest obligatoryjny obecnie fundusz remontowy, uregulowany w art. 6 ust.3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (zwanej dalej „u.s.m."). Przepis ten stanowi, że „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."

Należy w tym miejscu zauważyć, że u.s.m. nie reguluje wszystkich istotnych kwestii związanych z instytucją funduszu remontowego. Nie wyjaśnia, w jakim kształcie fundusz remontowy ma funkcjonować, czy ma być funduszem zbiorczym czy rozdzielonym. Trafnie też zauważa się, że ustawodawca nie wskazuje, w jaki sposób spółdzielnia mieszkaniowa powinna określić w statucie lub w regulaminie opartym na statucie zasady tworzenia funduszu remontowego w spółdzielni posiadającej wiele nieruchomości, ani też nie wskazuje, w jaki sposób spółdzielnia powinna określać w statucie zasady gospodarowania takim funduszem. Ustawodawca nie narzucił spółdzielni mieszkaniowej jednej formuły statutowej organizowania po 31.7.2007 r. obligatoryjnego funduszu remontowego; nakazał jedynie jego utworzenie (por. wyr. SA w Warszawie z 15.3.2013 r., I ACa 1028/12, Legalis). Z porównania przepisów art. 6 ust. 3 i art. 4 ust. 4^1 pkt 2 u.s.m. nie wynika jednak, że ma być tworzony jeden fundusz remontowy, ani że spółdzielnia mieszkaniowa powinna prowadzić odrębne fundusze remontowe dla każdej nieruchomości, stanowiące poszczególne części

instytucji zwanej w art. 6 ust. 3 u.s.m. funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych. Z wymienionych przepisów wynika, że spółdzielnia ma jedynie obowiązek prowadzenia odrębnych dla poszczególnych nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego w ramach jednego funduszu remontowego. Co do zasady zatem, gdy statut nie przewiduje odmiennego uregulowania, ustawowy fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej jest funduszem zbiorczym.

Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa, zgodnie z treścią jej statutu (§ 101 ust. 2 lit a Statutu) zawsze dysponowała tylko jedynym funduszem remontowym na remonty jej zasobów lokalowych, a zatem odrębnych funduszy dla poszczególnych nieruchomości nigdy nie utworzono. 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. Co więcej, potwierdzeniem funkcjonowania w Spółdzielni jednego tylko funduszu remontowego jest treść §102 ust. 2 lit a Statutu, który wskazuje na zbiorcze finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Powyższe zatem jednoznacznie rozstrzyga o stosowaniu w Spółdzielni jednego „budżetu"- zasady jednego wspólnego „worka" dla potrzeb remontowych całych zasobów. Potwierdzeniem możliwości stosowania takich rozwiązań jest stanowisko wyrażone w orzecznictwie, że „żaden przepis nie zakazuje spółdzielni wykorzystania środków zaewidencjonowanych na koncie jednej nieruchomości na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji innej nieruchomości" (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 31 maja 2012 r., V ACa 458/12).

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 u.s.m. **Jednocześnie przepisy dotyczące funduszu remontowego spółdzielni mieszkaniowych nie przewidują rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego dla poszczególnych mieszkańców.**

Natura funduszu remontowego sprowadza się zatem do tego, że jest to jedynie pewien zapis księgowy odpowiadający dokonanym naliczeniom. Stan tego funduszu w żadnym jednak razie nie odzwierciedla rzeczywistych wpływów, a jedynie te zakładane. Ponadto tenże zapis księgowy, odpowiadający zakładanym wpływom na fundusz remontowy, jest prowadzony dla całej Spółdzielni, nie zaś dla poszczególnych nieruchomości.

Podnieść również należy, iż wysokość odpisów na fundusz remontowy jest wskazywana w doręczanych mieszkańcom informacjach 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 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.

Jak już wskazano powyżej, zgodnie z art. 4 ust. 41 pkt 2 u.s.m. 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. 241 ust. 3, 4 i 5 u.s.m.

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. Fundusze własne spółdzielni są ujawniane po stronie pasywów spółdzielni jako kapitały własne (*A. Opalski, Kapitał Zakładowy. Zysk. Umorzenie, Warszawa 2002)*. Istotne jest zatem, dla zrozumienia charakteru funduszu remontowego, że fundusze własne stanowią abstrakcyjne zapisy księgowe, które określają zobowiązanie członków spółdzielni do wniesienia udziałów czy też zobowiązanie spółdzielni do dokonywania odpowiednich odpisów. Na wysokość funduszy własnych spółdzielni nie ma wpływu fakt, czy np. zadeklarowane wkłady zostały w pełni wniesione. Należy bowiem odróżnić fundusze własne jako odpowiednie zapisy księgowe od tego, czy zostały one w sposób należyty pokryte *(por. A. Opalski, Kapitał Zakładowy. Zysk. Umorzenie, Warszawa 2002; Prawo spółdzielcze. Komentarz, red. dr hab. Konrad Osajda, 2018)*. Podkreślić przy tym należy, że fundusz remontowy nie jest funduszem bilansowym spółdzielni mieszkaniowej w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Tym samym ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego

odzwierciedla, 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.

Przekładając czynione przez ustawodawcę założenia na sytuację występującą w Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej zauważyć należy, że przyjęte w niej rozwiązania wpisują się w ustawową konstrukcję funduszu remontowego. **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 i na należne Spółdzielni odsetki za opóźnienie.

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.
4. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10: kwotę 999 747,20 PLN

Podane 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: 398 780,07 PLN;
4. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10: 142 762,82 PLN

Powyższe dane obrazują zatem koszty napraw i remontów przeprowadzonych w okresie upadłości Spółdzielni.

Przechodząc zaś do kwestii środków pieniężnych rzeczywiście zgromadzonych na funduszu remontowym wrócić należy do rozważań dotyczących funduszu remontowego jako funduszu własnego Spółdzielni. Prawidłowość kwalifikowania funduszu remontowego do funduszów własnych spółdzielni ugruntowana została już w orzecznictwie i doktrynie, czego przykładem mogą być chociażby Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2007 r. wydany w sprawie o sygn. III CSK 412/06 czy też Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 11 września 2014 r. wydany w sprawie o sygn. I ACa 1421/14. W przytoczonym powyżej Wyroku Sądu Najwyższego wskazano jednoznacznie, że brak jest podstaw normatywnych do wyłączenia funduszu remontowego z ogólnego pojęcia funduszy własnych spółdzielni. To z kolei oznacza, że środki zgromadzone na funduszu remontowym, jako „innym funduszu spółdzielni" w rozumieniu art. 78 § 1 i 2 p.s. i 90 § 1 p.s. mogą służyć do pokrycia strat bilansowych spółdzielni. Art. 90 § 1 p.s. zakreśla zatem metodę pokrywania strat bilansowych w spółdzielni. Zgodnie z jego treścią straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszów własnych spółdzielni według kolejności ustalonej przez statut. Tym samym, jeśli w spółdzielni występuje strata bilansowa, to stratę taką można pokryć ze środków funduszu remontowego. W przypadku Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, taki zapis znalazł się także w treści §98 ust. 4 Statutu Spółdzielni.

Przyczyną takiej, a nie innej bieżącej sytuacji Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności, a zatem także przyczyną odbiegania wysokości środków funduszu remontowego Spółdzielni od sumy naliczeń odpisów (zaliczek) na fundusz remontowy, jest przede wszystkim okoliczność braku bilansowania się wpływów i wydatków Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności. Ta zaś sytuacja jest wynikiem tego, że **opłaty eksploatacyjne**

wpłacane przez mieszkańców nie były od lat urealniane i nie wystarczają na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. O okolicznościach tych Syndyk na bieżąco informuje Sędziego Komisarza jak i samych mieszkańców. Dotychczas Spółdzielnia ponosiła stratę na swojej działalności statutowej rzędu 500.000,00 PLN miesięcznie. Aktualnie łączna strata z tego tytułu wynosi zaś ok. 9.600.000 zł. **Oznacza to, że 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);
4. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10: 859 038,66 PLN

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;
4. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10: 403 449,64 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);

4. dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10: 455 589,02 PLN

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 nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10: 134 861,89 PLN
5. dla całości zasobów Spółdzielni 3 157 521,84 PLN.

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. Tym samym, brak realnych środków na funduszu remontowych jest skutkiem sytuacji Spółdzielni na płaszczyźnie jej działalności statutowej. Prawidłowość takiego podejścia do funduszu remontowego znajduje zaś potwierdzenie w cytowanym orzecznictwie. Skoro zatem brak jest rzeczywistych środków zgromadzonych na funduszu remontowym, nie ma możliwość dokonania przelewu jakichkolwiek środków na wyodrębniony rachunek.

Pomimo jednak przedstawionych okoliczności, Syndyk nie przeznacza wszystkich środków z wpłat dokonywanych przez Spółdzielców na pokrycie strat wygenerowanych działalnością statutową, choć w świetle poczynionych rozważań prawnych, byłoby to uprawnione. Takie jednak podejście skutkowałoby wyłączeniem możliwości dokonywania

jakichkolwiek napraw i remontów. Syndyk dostrzega jednak aspekt społeczny tej płaszczyzny postępowania upadłościowego i stara się wychodzić naprzeciw oczekiwaniom Spółdzielców i przynajmniej w niezbędnym zakresie realizować potrzeby remontowe. Jak zatem wynika z powyższego, Syndyk nie stosuje restrykcyjnego podejścia w kwestii środków funduszu remontowego, choć w świetle zaistniałej w Spółdzielni sytuacji, z prawnego punktu widzenia, byłoby ono uzasadnione.

Syndyk zdaje sobie sprawę, że potrzeby remontowe w zakresie zasobów Spółdzielni, chociażby z uwagi na wiek budynków, wskazują na szerszy zakres czynności możliwych do podjęcia w tym obszarze, tym niemniej koszty przeprowadzenia tych operacji byłby bardzo wysokie. Przykładowo, koszt napraw windy w budynku przy ul. Grzybowskiej 5 szacowany jest na kwotę 730.000 zł, zaś remont zabezpieczeń przeciwpożarowych i remont wind w budynku przy Al. Jana Pawła II 20 to koszt rzędu 2.400.000 zł. Przeprowadzenie takich remontów oznaczałoby jednak konieczność 9-krotnego zwiększenia stawek opłat pobieranych na fundusz remontowy i mogłoby potencjalnie umożliwić przeprowadzenie takich czynności tylko przy założeniu, że opłaty eksploatacyjne uiszczane byłyby przez mieszkańców w prawidłowej wysokości oraz we właściwym terminie.

Szczegółowe odpowiedzi w zakresie pytań kierowanych do Syndyka przez Zarząd Spółdzielni oraz Spółdzielców w tym przedmiocie, zamieszczone zostały w udostępnionym mieszkańcom Komunikacie nr 40/11/2018, który złożony został także do akt postępowania.

Podsumowując powyższe rozważania, Syndyk poniżej przedstawia syntetyczne zestawienie wniosków z nich płynących:

1) Fundusz remontowy do sfera działalności statutowej Spółdzielni, która co prawda również leży w gestii Syndyka, ale nie jest związana z tokiem postępowania upadłościowego sensu stricto;
2) W Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest jeden, zbiorczy fundusz remontowy na potrzeby remontowe wszystkich nieruchomości i przyjęta jest zasada wspólnego „budżetu" dla wszystkich nieruchomości;
3) Fundusz remontowy to jedynie odpis księgowy i nie odzwierciedla on realnych wpływów pochodzących od Spółdzielców;
4) Fundusz remontowy jest funduszem własnym Spółdzielni w rozumieniu Prawa Spółdzielczego, zatem może służyć pokryciu strat działalności Spółdzielni, do czego uprawnia także jej statut;

5) Spółdzielnia na płaszczyźnie działalności statutowej posiada stratę w dużych rozmiarach (ok. 9.600.000 zł), co upoważnia Syndyka do pokrywania tejże straty ze środków funduszu remontowego, a co za tym idzie, środki te mogą być w całości przeznaczone na ten cel;

6) Syndyk mając na uwadze dobro Spółdzielców nie przeznaczył całości środków funduszu remontowego na pokrycie strat wygenerowanych działalnością statutową, lecz w części środki te wykorzystuje na przeprowadzenie najpilniejszych remontów i napraw;

7) W związku ze stratą na płaszczyźnie działalności statutowej Spółdzielni, nie dysponuje ona środkami, które mogłyby zostać przelane na odrębny rachunek, a nawet gdyby środki takie występowały, to brak jest rozwiązań, które nakazywałyby Syndykowi przekazanie tych środków;

8) Jeżeli Spółdzielcy będą uznawali za zasadne przeprowadzenie napraw w szerszym zakresie niż czyni to Syndyk, to naprawy te będą mogły zostać wykonane tylko w sytuacji bieżącego dokonywania przez Spółdzielców opłat eksploatacyjnych w prawidłowej wysokości i właściwym terminie oraz po kilkukrotnym zwiększeniu wysokości opłat na fundusz remontowy.

Syndyk
Krzysztof

1												
1.	SSR Anna Kochlikowska-Sokks SR dla m.st. W-wy X Wilcy	Acmiańska 120A 00-454 W-wa					00459007734775557009					
							R=1					

Do przeniesienia