Warszawa, dnia 03 grudnia 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

l. dz. ŚSM 6670 (wpływ 21.11.2018)

Do mieszkańców budynku przy ul. Tamka 6/8

Szanowni Państwo

Działając jako Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie w odpowiedzi na pismo doręczone mi w dniu 21 listopada 2018 r. podpisane przez mieszkańców budynku przy ul. Tamka 6/8 w Warszawie, wyjaśniam co następuje.

W odpowiedzi na pytanie, czy możliwa jest kolejna podwyżka opłat eksploatacyjnych wyjaśniam, że opłaty eksploatacyjne są kalkulowane na podstawie kosztów utrzymania i eksploatacji Państwa nieruchomości oraz mienia Spółdzielni, zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zatem wysokość opłat eksploatacyjnych jest wprost uzależniona od kosztów, jakie generuje Państwa nieruchomość (co obejmuje również koszty ogólne, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, takie jak wynagrodzenia pracowników, koszty materiałów biurowych, usługi informatyczne, prawnicze etc.).

Pytają Państwo również o wpływ kosztów postępowania upadłościowego na wysokość opłat eksploatacyjnych. W związku z tym wyjaśniam, że koszty postępowania upadłościowego są ewidencjonowane odrębnie i nie są uwzględniane przy planowaniu kosztów, które mieszkańcy pokrywają wnosząc opłaty eksploatacyjne. Zatem wysokość kosztów postępowania upadłościowego pozostaje bez wpływu na wysokość opłat eksploatacyjnych.

Zarządzeniem nr 23/2018 r Syndyk określił opłaty eksploatacyjne na rok 2019 na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię w roku 2017. Syndyk nie planuje kolejnych podwyżek opłat eksploatacyjnych na rok 2019, jeśli koszty utrzymania nieruchomości będą utrzymywać się mniej więcej na poziomie prognozowanym przy kalkulowaniu opłat. Wysokość opłat eksploatacyjnych jest bowiem wprost zależna od wysokości kosztów utrzymania nieruchomości.

GM

Kolejna kalkulacja opłat jest planowana na rok 2020. Zostanie ona wykonana na podstawie kosztów poniesionych w 2018 r. W chwili obecnej nie ma powodu prognozować, aby koszty te miały być znacząco wyższe niż koszty poniesione w roku 2017. Natomiast dokonując tego rodzaju ocen należy mieć na uwadze takie okoliczności jak np. wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę, który wprost przekłada się na koszty jakie Spółdzielnia ponosi w związku z usługami takimi jak przeglądy, konserwacja, sprzątanie etc. czy też wzrost cen zakupu materiałów.

W odpowiedzi na pytanie o to, jakie koszty są podstawą kalkulacji stawki opłaty w części przeznaczonej na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej wyjaśniam, że eksploatacja podstawowa obejmuje:

1. koszty bezpośrednie utrzymania Państwa nieruchomości, takie jak sprzątanie, konserwacja instalacji, konserwacja i naprawa domofonów, zakup materiałów potrzebnych do wykonywania napraw, ubezpieczenie etc.
2. koszty ogólne takie jak wynagrodzenia pracowników księgowości i kadr, windykacji, pracowników administracji, wynagrodzenie Zarządu Spółdzielni, usługi BHP i PPOŻ, usługi prawnicze i informatyczne, opłaty skarbowe, sądowe, usługi pocztowe, kurierskie, bankowe etc.

Kalkulacja kosztów dla budynku Tamka 6/8 stanowi załącznik do Zarządzenia Syndyka nr 23/2018 z dnia 26 września 2018 r.

Jak już Syndyk informował w powołanym przez Państwo komunikacie nr 38/10/2018 r. dotychczasowe opłaty eksploatacyjne nie pokrywały kosztów, które generują zasoby mieszkaniowe Spółdzielni. W efekcie Spółdzielnia ponosiła straty na działalności polegającej na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Podwyżka opłat nie jest więc spowodowana wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni, ale okolicznością, że dotychczas rzeczywiste koszty generowane przez nieruchomości były tylko w niewielkim stopniu uwzględnione przy określeniu wysokości opłat eksploatacyjnych.

Wyjaśnienia wymaga, że porównując opłaty eksploatacyjne i koszty generowane Państwa nieruchomość wzięto pod uwagę przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych (czyli kwoty naliczone w informacjach o opłatach za lokale, a nie kwoty rzeczywiście uiszczane przez mieszkańców). Inaczej ujmując, w obecnej sytuacji (to jest do czasu wejścia w życie Zarządzenia Syndyka nr 23/2018) nawet gdy wszyscy mieszkańcy płacą opłaty eksploatacyjne w całości, to wpływy z opłat nie wystarczają na pokrycie kosztów generowanych przez daną nieruchomość.

Syndyk nie może dopuścić do sytuacji, w której na skutek nieprawidłowo skalkulowanych opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia nie ma środków na pokrycie kosztów swojej bieżącej, statutowej działalności. Zarządzenie nr 23/2018 zostało zatem wydane z uwagi na konieczność zrównoważenia kosztów i opłat wpłacanych na ich pokrycie, co ma obowiązek robić każda spółdzielnia mieszkaniowa. W przeciwnym razie doszłoby do dalszego kumulowania straty na działalności Spółdzielni polegającej na gospodarce lokalowej.

W chwili obecnej jedynym źródłem finansowania kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni mogą być opłaty eksploatacyjne wnoszone przez mieszkańców, ponieważ Spółdzielnia, będąc w

stanie upadłości, nie osiąga zysku, który mogłaby przeznaczyć na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości, a w konsekwencji na obniżenie pobieranych od mieszkańców opłat eksploatacyjnych. Z tego względu nie jest obecnie możliwe finansowanie kosztów utrzymania nieruchomości z innych źródeł niż opłaty wnoszone przez mieszkańców zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

z pełnomocnictwa

SYNDYK

Krzysztof Gołąb