

Warszawa, dnia 5 lipca 2021 r.

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

KOMUNIKAT SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI NR 7/2021

Szanowni Państwo,

Działając jako Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie, z związku ze zbliżającym się zakończeniem drugiego kwartału 2021 r., Syndyk uznał za celowe zaprezentowanie Państwu okoliczności związanych z aktualną sytuacją Spółdzielni.

Tytułem wstępu Syndyk wskazuje, że zaprezentowane informacje dotyczą dwóch obszarów, a zatem bieżącej działalności Spółdzielni, której celem jest zapewnienie Państwu odpowiednich warunków do zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni, oraz do obszaru postępowania upadłościowego, w ramach których Syndyk podejmuje czynności, aby spłacić zobowiązania Spółdzielni powstałe przed 20 kwietnia 2015 r., a zatem przed dniem ogłoszenia upadłości.

Sytuacja finansowa Spółdzielni

Aktualnie sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Syndyk na bieżąco reguluje zobowiązania wobec dostawców mediów zapewniających Państwu dostęp do energii elektrycznej, ciepła, wody, a także wobec innych podmiotów zewnętrznych świadczących usługi na rzecz Spółdzielni, takich jak sprzątanie, bieżące naprawy budynków wchodzących w zasób Spółdzielni, konserwacja wind czy ochrona. Spółdzielnia nie posiada ponadto żadnych zobowiązań o charakterze pracowniczym, które powstały po dniu ogłoszenia upadłości, choć w tym zakresie mieć na uwadze należy dodatkowe okoliczności, jak poniżej.

Wskazać należy, że Sąd Okręgowy w Warszawie prawomocnie przesądził kwestię zasadności roszczeń wywodzonych przez obecnych Członków Zarządu Spółdzielni o wypłatę zaległego wynagrodzenia

uznając, że nie przysługuje ono wskazanym osobom. W takiej sytuacji, Spółdzielnia nie posiada także zobowiązań wobec obecnych Członków Zarządu. Zauważyć przy tym należy, że Syndyk na bieżąco pokrywa koszty obsługi prawnej Zarządu Spółdzielni w wysokości oznaczonej przez Sędziego-komisarza.

Powyższe okoliczności obrazują, że zamieszkiwanie przez Państwa zasobów mieszkaniowych Spółdzielni może przebiegać w sposób niezakłócony.

Regulowanie zaległych zobowiązań

Wobec ustabilizowania się sytuacji finansowej Spółdzielni, Syndyk zdecydował o zasadności stopniowego regulowania zobowiązań wobec m.st. Warszawy z tytułu wieczystego użytkowania gruntów oraz bezumownego korzystania z gruntów. Oczywiście powyższe następuje w miarę gromadzenia stosownych kwot na rachunkach Spółdzielni i przy uwzględnieniu potrzeb Spółdzielni, które winny być zaspokajane niezwłocznie, aby mogli Państwo w sposób bezpieczny korzystać z zasobów Spółdzielni.

Jak zapewne Państwu wiadome, osiągnięcie stabilizacji finansowej przez Spółdzielnię jest wynikiem dostosowania opłat eksploatacyjnych do realnych kosztów związanych z utrzymaniem majątku Spółdzielni. Syndyk w tym miejscu chciałby podziękować tym wszystkim Mieszkańcom Spółdzielni, którzy ze zrozumieniem podeszli do konieczności zmian stawek opłat i na bieżąco regulują zobowiązania wobec Spółdzielni. Jednocześnie Syndyk szanuje stanowiska tych z Państwa, którzy zdecydowali się zakwestionować zmiany opłat eksploatacyjnych na drodze sądowej. Kwestionowanie wprowadzanych opłat eksploatacyjnych jest uprawnieniem Spółdzielców, bez względu na to czy spółdzielnia znajduje się w stanie upadłości czy też nie. Tym niemniej zdawać sobie sprawę należy, że wytoczenie spraw przeciwko Syndykowi skutkuje niższymi przychodami Spółdzielni osiąganymi na działalności statutowej co rzutuje chociażby na możliwość regulowania zobowiązań m.st. Warszawy, jak też koniecznością pokrywania kosztów takich postępowań. Te nie odbiegają jednak od standardowych wydatków ponoszonych przez każdą funkcjonującą Spółdzielnię.

Uwzględniając skalę działalności Spółdzielni, a przy tym stosunkowo niewielki procent Spółdzielców kwestionujących wysokość opłat wnoszonych do Spółdzielni (ok. 15%), powyższe nie oddziałuje jednakże w sposób istotny na stabilność funkcjonowania Spółdzielni.

Przy okazji zwrócić uwagę należy, że we wszystkich sprawach mających za przedmiot podwyżki wprowadzone przez Syndyka, Sąd zasięga opinii biegłych, którzy szczegółowo analizują koszty

utrzymania majątku Spółdzielni. Mieć jednak na uwadze należy, że żadna ze spraw wytoczonych przez Spółdzielców nie została jeszcze ostatecznie rozstrzygnięta.

Zaległości Mieszkańców

Jak w każdej spółdzielni mieszkaniowej, także i w Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie, część Mieszkańców posiada zaległości z tytułu bieżących opłat. Oczywistym jest, że każdy z Mieszkańców Spółdzielni ma obowiązek partycypować w opłatach eksploatacyjnych oraz to, że w przypadku zaniechania realizacji tego obowiązku, Syndyk dbając o dobro Spółdzielni, musi korzystać z możliwości wystąpienia do Sądu czy Komornika Sądowego celem ich ściągnięcia. Koszty związane z podejmowaniem takich czynności są immanentnie związane z funkcjonowaniem podmiotów takich jak spółdzielnie czy wspólnoty mieszkaniowe i ich uniknięcie nie jest możliwe. W tym zakresie wskazać należy, że skala zobowiązań Mieszkańców Spółdzielni z tytułu nieuregulowanych opłat, pomimo podejmowanych czynności, utrzymuje się w toku postępowania na stałym poziomie ok. 3.000.000,00 zł. Jest to ogromna kwota dla budżetu Spółdzielni, stąd też w tym miejscu Syndyk apeluje, aby osoby posiadające zaległości wobec Spółdzielni dokonywały regularnych płatności.

Postępowanie przeciwko Syndykowi

Pozostając przy kwestii postępowań sądowych, wskazać należy, że jak jest Państwu zapewne wiadome, z niezrozumiałych dla Syndyka przyczyn, Zarząd Spółdzielni wystąpił z powództwem przeciwko Syndykowi masy upadłości Spółdzielni o uznanie zarządzenia Syndyka w przedmiocie nowych stawek opłat za nieważne, względnie bezskuteczne. Aktualnie postępowanie to toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. XXV C 212/20. W toku tego postępowania Sąd zabezpieczył żądanie Zarządu. Po zaskarżeniu przez Syndyka tego orzeczenia, ten sam Sąd wstrzymał wykonanie udzielonego wcześniej zabezpieczenia. Warto zauważyć, że zdaniem Syndyka sprawa ta w ogóle nie powinna być przez Sąd rozpatrywana, gdyż przepisy nie przewidują możliwości wszczęcia procesu przez Zarząd upadłej Spółdzielni przeciwko Syndykowi masy upadłości.

Pokrycie niedoborów

W dalszej kolejności Syndyk wskazuje, że w ostatnich miesiącach Spółdzielnia zasilona została kwotą ponad 100.000,00 zł wpłaconą przez właścicieli lokali wchodzących uprzednio w zasób Spółdzielni tytułem pokrycia wygenerowanego przez wyodrębnione z zasobu Spółdzielni nieruchomości niedoboru z lat 2017 – 2018. Powyższe pokazuje, że argumentacja jak i dane zaprezentowane przez Syndyka

znalazły uznanie w oczach byłych Spółdzielców, którzy dostrzegli konieczność uregulowania swoich zobowiązań względem Spółdzielni.

Działalność gospodarcza

Następnie wskazać należy, że Syndyk w toku postępowania upadłościowego przy wykorzystaniu zasobów (nieruchomości) Spółdzielni prowadzi działalność gospodarczą, która przysparza masie upadłości znaczących środków. Dla przykładu, w ostatnich trzech miesiącach, działalność gospodarcza polegająca na najmie lokali użytkowych, miejsc parkingowych, garaży, schowków itp. wygenerowała przychód w kwocie blisko 755.000,00 zł. Dzięki przychodom z tego tytułu, Syndyk na bieżąco może pokrywać koszty postępowania upadłościowego, bez konieczności sięgania do instrumentu przewidzianego w art. 232 puin – zaliczki od wierzycieli.

Sprawozdania finansowe

Zaprezentowane powyżej okoliczności potwierdzają sporządzone na zlecenie Syndyka sprawozdania finansowe Spółdzielni. W tym zakresie wskazać należy, że dzięki wsparciu wyspecjalizowanego podmiotu zewnętrznego Syndyk przedłożył do Krajowego Rejestru Sądowego jak i do akt postępowania upadłościowego, wszystkie sprawozdania finansowe za okres od dnia poprzedzającego ogłoszenie upadłości (19 kwietnia 2015 r.) do dnia 31 grudnia 2020 r. Sprawozdania te ujawnione zostały przez Sąd w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Kwestie związane z sytuacją finansową Spółdzielni mogą zostać Państwu szerzej zaprezentowane w ramach Walnego Zgromadzenia, o ile zostanie ono zwołane i w sytuacji wyrażenia przez Państwa chęci wysłuchania szczegółowych informacji. W tym miejscu warto nadmienić, że Sędzia-komisarz przeznaczył na przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia określone środki, a Syndyk był i pozostaje otwarty na przeznaczenie rzeczonych środków na ten cel, tym niemniej zwołanie Walnego Zgromadzenia pozostaje w gestii Zarządu Spółdzielni, nie zaś Syndyka.

Podział nieruchomości przy Al. Jana Pawła II i sprzedaż jej części

Dzięki staraniom Syndyka, Spółdzielni udało się pozyskać zgodę właściciela nieruchomości przy Al. Jana Pawła II i ul. Grzybowskiej – m.st. Warszawy – na podział wieczystoksięgowy. W związku z uzyskaniem zgody, po skompletowaniu obszernej dokumentacji, wnioskami z dnia 30 kwietnia 2021 r. Syndyk wystąpił o założenie księgi wieczystej dla działki 5/16, która będzie sprzedawana w toku postępowania upadłościowego oraz dla działki 5/21, na której znajduje się budynek przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie. Po rozpoznaniu ww. wniosków działka inwestycyjna, która zbywana będzie w toku

postępowania upadłościowego będzie miała odrębną księgę wieczystą. Odrębną księgę wieczystą będzie miała także działka 5/21. Wnioski te co prawda dotychczas nie zostały rozpoznane, ale zauważyć należy, że dzięki zaangażowaniu Syndyka został nadany im specjalny, przyspieszony tryb rozpoznania, stąd też w nieodległym czasie należy spodziewać się założenia nowych ksiąg wieczystych dla ww. działek.

Odwołanie Syndyka

Pozostając przy kwestiach związanych z postępowaniem upadłościowym warto zaznaczyć, że Sąd Okręgowy w Warszawie ostatecznie rozstrzygnął kwestię związaną z wnioskami Zarządu jak i części Mieszkańców Spółdzielni o odwołanie Syndyka z funkcji uznając, że Postanowienie Sądu Upadłościowego o stwierdzeniu braku podstaw do odwołania Syndyka nie podlega zaskarżeniu. Tym samym Postanowienie wydane przez Sąd Upadłościowy w dniu 24 czerwca 2019 r. stwierdzające nieistnienie przyczyn do odwołania Syndyka z pełnionej funkcji, jest prawomocne.

Jak zatem wynika z przedstawionych powyżej informacji, Syndyk podejmuje swoje działania w poszanowaniu prawa, uwzględniając przy tym interesy zarówno masy upadłości, Spółdzielców jak i samej Spółdzielni.

Krzysztof Gołąb
Syndyk Masy Upadłości