

Warszawa, dnia 15 stycznia 2019 r.

Krzysztof Gołąb
Syndyk masy upadłości
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
z siedzibą w Warszawie

KOMUNIKAT SYNDYKA MASY UPADŁOŚCI NR 01/01/2019

dotyczący działań podejmowanych przez Syndyka celem poprawy sytuacji

Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Szanowne Państwo,

Mając na uwadze zakończenie roku 2018, a także liczne zapytania kierowane przez Państwa co do zakresu czynności podejmowanych w toku postępowania upadłościowego, Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie, poniżej prezentuje zakres czynności zmierzających do poprawy kondycji finansowej Spółdzielni jak i odwrócenia skutków wieloletnich zaniedbań związanych z zarządzaniem majątkiem Spółdzielni przez poprzednie władze statutowe, które udało się wdrożyć na tym obszarze w 2018 r.

Przedstawienie Państwu poniższych danych w ocenie Syndyka jest konieczne wobec próby przypisywania Syndykowi przez różne podmioty braku podejmowania efektywnych działań mających na celu uzdrowienie sytuacji Spółdzielni. Zaprezentowane poniżej podsumowanie pokazuje wyraźnie, że Syndyk podejmuje liczne działania na najbardziej newralgicznych obszarach. Oczywistym jednakowoż jest, że Syndyk nie ma możliwości podejmowania aktywności w taki sposób, by we wszystkich obszarach doszło do szybkiego naprawienia zaistniałej sytuacji, czego zdają się oczekiwać podmioty zarzucające mu bierność. Tym niemniej zwrócić uwagę należy, że niektóre z działań podejmowanych przez Syndyka, z przyczyn niezależnych od Syndyka, wymagają czasu, wobec czego ich rezultaty będą widoczne dopiero w późniejszym okresie.

Syndyk wskazuje, że działania mające na celu uzdrowienia sytuacji Spółdzielni podejmowane są w szczególności na następujących płaszczyznach:

1. zmniejszanie kosztów działalności Spółdzielni;
2. poszukiwanie źródeł dodatkowych przychodów;

3. windykacja zaległych należności Spółdzielni;
4. utrzymywanie majątku Spółdzielni w najlepszym możliwym stanie.

Poniżej Syndyk zaprezentuje opis podjętych czynności wraz ze wskazaniem kwot/korzyści, które przyniosą one Spółdzielni w skali roku. Dla zachowania przejrzystości, działania te zostaną omówione we wskazanej powyżej kolejności.

1. Zmniejszanie kosztów działalności Spółdzielni

Jak było już Państwu uprzednio sygnalizowane, Syndyk na bieżąco dostosowuje wydatki związane z podstawową, statutową działalnością Spółdzielni, ale również sferą postępowania upadłościowego. Działania Syndyka dot. obniżania kosztów Spółdzielni koncentrują się zasadniczo na trzech płaszczyznach: działalności prowadzonej przez Spółdzielnię, zatrudnienia w Spółdzielni oraz obsługi prawnej postępowania upadłościowego i bieżącej działalności Spółdzielni.

Łącznie, opisane poniżej działania podjęte przez Syndyka, przyniosą Spółdzielni oszczędności rzędu 1.560.000 zł w skali roku.

a) Zrzeczenie się prawa użytkowania nieruchomości – Placu Mirowskiego i przy ul. Ptasiej

Syndyk informuje, że w dniu 18 lipca 2018 roku złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o zrzeczeniu się użytkowania poniższych nieruchomości, których właścicielem jest m.st. Warszawa:

- gruntu o powierzchni 884 m² położonego w dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy Placu Mirowskim, oznaczonego w ewidencji gruntów jako części działki gruntu nr 31 z obrębu 0303 5-03-03, stanowiącej nieruchomość objętą księgą wieczystą KW nr WA4M/00218625/3;
- gruntu o powierzchni 2.700 m² położonego w dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy przy ul. Ptasiej, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka gruntu nr 36/9 z obrębu 0303 5-03-03, wchodząca w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr WA4M/00137888/2.

Rozwiązanie umowy użytkownika zwalania Spółdzielnię z obowiązku uiszczania na rzecz właściciela gruntu - m.st. Warszawy opłat w wysokości przekraczającej osiągnięte dochody z tej nieruchomości. Wskazać zaś należy, że właściciel domagał się zapłaty za użytkowanie w gruncie kwoty 623.668,68 zł.

Biorąc pod uwagę wszystkie koszty, jakie Spółdzielnia ponosiła tytułem utrzymania w/w nieruchomości, w tym opłaty za użytkowanie gruntu, podatek od nieruchomości, ochrona, toalety i energia elektryczna, to kształtowały się one na poziomie 797.359,14 zł rocznie. Przy uwzględnieniu przychodów z nieruchomości w wysokości 175.731,18 zł, zrzeczenie się u użytkownika nieruchomości Ptasia-Plac Mirowski przyniesie Spółdzielni oszczędność w kwocie **621.627,96 zł** w skali roku.

b) Przeniesienie administracji z ul. Twardej 16 A na Al. 3 maja 12 w Warszawie

Z dniem 1 czerwca 2018 r. administracja budynku przy ul. Twardej 16A została przeniesiona do siedziby Spółdzielni przy Al. 3 Maja 12 w Warszawie. Z tym też dniem Syndyk zakończył użytkowanie tego budynku z uwagi na zbyt wysokie koszty jego utrzymania.

Całkowity roczny koszt utrzymania nieruchomości wynosił 287.770,46 zł, mając na względzie udział Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej - 30,69% w nieruchomości, to koszt roczny utrzymania nieruchomości przez Spółdzielnię stanowił **88.316,75 zł**. Zaprzestanie korzystania z budynku oznacza oszczędności odpowiadające ww. kwocie.

c) Zmniejszenie kosztów ochrony fizycznej

Syndyk wskazuje, że z dniem 1 czerwca 2018 roku zrezygnowano z ochrony fizycznej parkingu przy nieruchomości ul. Grzybowskiej 5, zaś w zamian zastosowano rozwiązanie polegające na wprowadzeniu pilotów i słupków parkingowych zabezpieczających miejsca postojowe. Najemcy miejsc postojowych otrzymali piloty i samodzielnie obsługują szlaban. Rezygnacja z ochrony fizycznej parkingu przy ul. Grzybowskiej 5 w Warszawie przyczyniła się do oszczędności w skali miesiąca na poziomie 13.336,32 zł, co w skali roku generuje oszczędności w łącznej kwocie **160.035,84 zł**.

Ponadto Syndyk informuje, że z dniem 1 lipca 2018 roku przeorganizowano system ochrony Osiedla Leszczyny z systemu 24-godzinnego na system 16-godzinny. Przez

pozostałe 8 godzin ochronę zapewnić będzie podmiot zaangażowany przez Wspólnotę Mieszkaniową Arkada, zgodnie z posiadanymi przez w/w Wspólnotę udziałami. Tak przeorganizowany system ochrony Osiedla Leszczyny pozwoli na zmniejszenie kosztów ochrony o 4.445,44 zł w skali miesiąca, co w skali roku daje kwotę **53.345,28 zł**.

W wyniku powyższych działań tj. ograniczenia kosztów ochrony, Spółdzielnia w zakresie jej statutowej działalności zaoszczędzi łącznie kwotę **213.381,12 zł w skali roku**.

d) Zmniejszenie stawek za usługi konserwacji instalacji wodno-kanalizacyjnych

Syndyk informuje, że podjęto negocjacje z podmiotem świadczącym na rzecz Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej usługi konserwacji instalacji wodno-kanalizacyjnych ROMA SANIT Sp. z o.o. w Warszawie, mające na celu obniżenie stawki za przedmiotowe usługi na Osiedlu Leszczyny, budynkach przy ul. Jaśminowej, Al. 3 maja 12, Fabrycznej 16/22.

W konsekwencji prowadzonych rozmów ustalono, że od dnia 1 lipca 2018 roku obowiązywać będzie stawka 6.800,00 zł miesięcznie (poprzednia stawka to 7.600,00 zł miesięcznie), co daje oszczędność w wysokości 800,00 zł w skali miesiąca oraz **9.600,00 zł** w skali roku.

e) Zmniejszenie przydziału mocy do domów jednorodzinnych

Syndyk informuje, że wystąpił do Veolia Energia Warszawa z wnioskiem o zmniejszenie przydziału mocy do domów jednorodzinnych należących do zasobów Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Wystąpienie o zmianę przydzielonej mocy podyktowane było dążeniem do ograniczenia kosztów ponoszonych za dostarczanie ciepła na potrzeby budynków jednorodzinnych osiedla Pod Skocznią. Potrzeba skorygowania mocy nastąpiła z uwagi na obsługę mniejszej ilości budynków jednorodzinnych w związku odłączeniem się poszczególnych budynków od wspólnych węzłów cieplnych. Korekta dotyczy dwóch węzłów: Inspektowa/Imielińska węzeł L-2742 oraz Inspektowa/Bzowa węzeł L-2745.

Oszczędności po zmianie mocy i skorygowaniu regulacji dwu w/w węzłów, uwzględniając zmiany stawek opłat obowiązujących od dn. 1 września 2018 r. wyniosą łącznie 1.493.67 zł miesięcznie, co daje rocznie kwotę **17.924,04 zł** rocznie.

f) Zmniejszenie wydatków na obsługę prawną o 30%

Syndyk informuje, że z dniem 1 października 2018 r. obniżył o 30% wydatki z tytułu obsługi prawnej postępowania upadłościowego i bieżącej obsługi działalności Spółdzielni. Oszczędności z tego tytułu wynosić będą **14.000,00 zł** w skali miesiąca, co z kolei daje kwotę **168.000,00 zł** w skali roku.

Syndyk stale monitoruje koszty obsługi prawnej ponoszone przez masę upadłości i je optymalizuje, dostosowując je do aktualnych potrzeb. Syndyk wskazuje, że na obecnym etapie postępowania upadłościowego, wiele spraw Spółdzielni, dotyczących zarówno postępowań sądowych jak i bieżącej działalności, udało się doprowadzić do stanu zaawansowania, który nie wymaga tak znacznych nakładów czasu i pracy obsługi prawnej, jak miało to miejsce do tej pory. W związku z powyższym, Syndyk nie widzi potrzeby ponoszenia kosztów obsługi prawnej w dotychczasowej wysokości i postanowił o ich zredukowaniu o 30%.

Syndyk uznał, że analogiczna redukcja kosztów winna dotyczyć również obsługi prawnej Upadłego. W związku powyższym w dniu 21 września 2018 r. Syndyk skierował do Sędziego-komisarza wnioski o ustalenie wynagrodzenia obsługi prawnej Zarządu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na kwotę 4.311,00 zł (dotychczasowe wynagrodzenie ustalone postanowieniem z dn. 17 stycznia 2018 r. wynosi 7.178,40 zł). Pozostawienie wynagrodzenia na powyższym poziomie jest w ocenie Syndyka nieuzasadnione, mając na względzie ilość oraz stan postępowań sądowych, w związku z którymi wynagrodzenie obsługi prawnej zostało podniesione, a także biorąc pod uwagę aktualny stan postępowania upadłościowego i potrzeby reprezentowania w nim Upadłego przez profesjonalnego pełnomocnika. Obniżenie wynagrodzenia obsługi prawnej Zarządu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o 30% przyniesie Spółdzielni 2.867,40 zł oszczędności w skali miesiąca, co daje kwotę **34.408,80 zł** w skali roku.

g) Redukcja zatrudnienia w Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Syndyk wskazuje, że ograniczenie kosztów działalności Spółdzielni dotyczy także kosztów osobowych masy. Na przestrzeni ostatniego roku zatrudnienie w Spółdzielni zredukowane zostało bowiem z 55 osób zatrudnionych na umowie o pracę i 6 współpracujących na podstawie umowy zlecenia w październiku 2017 r., do zaledwie 43 osób zatrudnionych na umowę o pracę i 4 współpracujących na podstawie umowy zlecenia

w grudniu 2018 r. Łącznie zatem stan osobowy zmniejszył się o 14 osób, z 61 osób do 47 zatrudnionych osób.

W związku ze zredukowaniem liczby zatrudnienia w Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kwota wypłacanych wynagrodzeń uległa zmniejszeniu o **351.855,43** zł w skali roku (na podstawie porównania łącznych kosztów wynagrodzeń za 2017 r. i 2018 r.). Zmiany wysokości środków przeznaczonych na wynagrodzenia pracowników obrazuje poniższa tabela:

	2017	2018
umowy o pracę	3 034 217,00 zł	2 778 293,37
umowy cywilnoprawne	353 693,00 zł	257 761,2
Łącznie	3 387 910,00 zł	3 036 054,57

Syndyk podkreśla, że zmniejszenie liczby pracowników jest wynikiem przede wszystkim dostosowania liczby pracowników do nowej struktury organizacyjnej, wprowadzonej w lutym 2018 r. Syndyk wskazuje, że na bieżąco monitoruje stan spraw Spółdzielni i kształtuje zatrudnienie w odniesieniu do aktualnych potrzeb Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej. W związku z doprowadzeniem wielu spraw Spółdzielni do w miarę stabilnego stadium, Syndyk nie widzi potrzeby utrzymywania zatrudnienia na poziomie z 2017 roku.

h) Zmniejszenie wynagrodzeń członków Zarządu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Syndyk informuje, że w dniu 21 września 2018 r. wystosował do członków Zarządu tj. Małgorzaty Boszko oraz Antoniego Marcina Frontczaka, pisma stanowiące wypowiedzenia porozumień zawartych 2 stycznia 2017 r.

Syndyk jednocześnie poinformował członków Zarządu, że gotowy jest zawrzeć nowe porozumienia na okres przypadający po upływie wskazanego okresu wypowiedzenia, ze wskazaniem w jego treści wynagrodzenia zmniejszonego w stosunku do dotychczasowego o 1/3.

Nowe porozumienia z członkami Zarządu Spółdzielni uwzględniające powyższe warunki zawarte zostały przez Syndyka odpowiednio w dniu 25 listopada 2018 r. z p. Antonim Marcinem Frontczakiem oraz w dniu 28 listopada 2018 r. z p. Małgorzatą

Boszko i zaczęły obowiązywać od grudnia 2018 r. Syndyk informuje, że zmniejszenie wynagrodzeń Zarządu pozwoli zaoszczędzić masie upadłości kwotę 4.600,00 zł miesięcznie, co daje łącznie kwotę **55.200,00 zł** w skali roku.

i) Podsumowanie

Syndyk wskazuje, że opisane powyżej działania przyniosą Spółdzielni oszczędności rzędu **1.560.000 zł** w skali roku. Syndyk podkreśla, że na bieżąco monitoruje ponoszone przez Spółdzielnię koszty i w miarę możliwości dokonuje ich redukcji. Niemniej jednak należy mieć na uwadze, że koszty te nie mogą zostać zmniejszone radykalnie, ponieważ miałyby to negatywny wpływ na stan funkcjonowania Spółdzielni i prowadzonej przezeń działalności.

2. Dodatkowe przychody masy upadłości

Syndyk wskazuje, że w celu jak najefektywniejszego wykorzystania aktywów Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w postaci nieruchomości użytkowych, zawarł szereg umów najmu powierzchni oraz miejsc parkingowych, jak również dokonał aktualizacji stawek czynszu najmu wobec dotychczasowych najemców.

Zawarte przez Syndyka umowy najmu oraz aktualizacja stawek czynszu najmu przyniesie masie upadłości **235.954,38 zł** dodatkowego przychodu w skali roku (Syndyk przedstawia wyłącznie przychody roczne wobec faktu, że przychody miesięczne są zróżnicowane ze względu na okresy grzewcze i niegrzewcze).

3. Windykacja zaległych należności

Syndyk przypomina, że celem skutecznej windykacji zaległych należności, niezwłocznie po objęciu zarządu nad Spółdzielnią utworzył w strukturze organizacyjnej Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej Sekcję ds. Windykacji Należności powołaną do ściągania należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, najmu lokali, miejsc parkingowych, użytkowania wieczystego gruntu itp.

Syndyk informuje, iż na dzień 12 grudnia 2016 roku stan zadłużenia wobec Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z ww. tytułów wynosił

3.921.031,80 zł. Na dzień 31 grudnia 2018 r. saldo zobowiązań wyniosło 3.231.887,96 zł, a więc zmniejszyło się o 689.143,84 zł.

W tym zakresie wskazać należy, że Sekcja ds. Windykacji Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w okresie od dnia 12 grudnia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku wystosowała wobec dłużników Upadłego 289 pozwów o zapłatę na łączną kwotę 1.736.340,98 PLN.

Do dnia 31 grudnia 2018 roku, Sądy wydały w rzeczonych sprawach:

- 231 nakazów zapłaty – na kwotę 1.325.005,14 zł;
- 5 wyroków zaocznych – na kwotę 47.624,59 zł;
- 5 wyroków – na kwotę 32.546,13 zł.

W związku z uzyskaniem rzeczonych orzeczeń, Syndyk rozpoczął windykację zasądzonych kwot. W tym zakresie wskazać należy, że windykacja tych kwot następowała zarówno w toku windykacji bezpośredniej prowadzonej przez pracowników Sekcji ds. Windykacji Należności jak i w ramach postępowań egzekucyjnych.

Na skutek działań windykacyjnych Sekcji ds. Windykacji Należności, bez konieczności wszczynania postępowań egzekucyjnych, na konto Spółdzielni wpłynęło 739.171,17 zł z kwot objętych nakazami zapłaty, 38.897,69 zł z kwot objętych wyrokami zaocznymi oraz kwota 4.434,91 zł objęta wyrokami. Łącznie Sekcji, w tym trybie działania, udało się uzyskać od dłużników kwotę **782.503,77 zł**.

Poza czynnościami bezpośredniej windykacji należności, o których mowa była powyżej, na dzień 31 grudnia 2018 roku Sekcja ds. Windykacji Należności prowadziła 65 postępowań egzekucyjnych przed Komornikami Sądowymi na łączną kwotę 635.309,42 zł. Należy przy tym zwrócić uwagę, że w okresie od dnia 12 grudnia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r. w wyniku postępowań egzekucyjnych uzyskano od dłużników łącznie kwotę **436.055,37 zł**.

Ponadto Syndyk wskazuje, iż do dnia 31 grudnia 2018 r. wystąpiono do Sądu również z 34 wnioskami o zawezwanie do próby ugodowej na łączną kwotę **695.507,72 zł**.

4. Wydatki związane z utrzymaniem majątku Spółdzielni w należytym stanie – remonty i konserwacje i wyodrębnienia nieruchomości

Syndyk informuje, że w związku z powtarzającymi się zarzutami, jakoby Syndyk wydatkował środki przeznaczone na remonty, konserwacje, przeglądy techniczne itp. na koszty postępowania upadłościowego, Syndyk zlecił obsłudze księgowej dokonanie analizy kosztów poniesionych na działania związane z utrzymaniem nieruchomości wchodzących w skład zasobów Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie.

Syndyk wskazuje, że koszty te w poszczególnych latach postępowania upadłościowego kształtowały się następująco:

- 2016 rok – 1.127.168,42 zł;
- 2017 rok – 1.240.794,21 zł;
- 2018 rok – 934.872,62 zł.

Wskazane powyżej kwoty obejmują takie kategorie wydatków jak remonty, konserwacje, okresowe przeglądy techniczne, roboty ogrodnicze, a także koszty wykorzystywanych materiałów i koszty osobowe niezbędne do wykonanie w/w prac.

Syndyk pragnie podkreślić, że środki wydatkowane na remonty i konserwacje poszczególnych budynków w roku 2017, a więc po dacie objęcia przez Syndyka zarządu nad Spółdzielnią, były o ponad 100.000,00 zł wyższe w stosunku do roku poprzedniego. Nie może przy tym umknąć uwadze fakt, że wydatki te pozostały na większym poziomie, pomimo zapoczątkowanego procesu wyodrębniania nieruchomości.

Ponadto w odniesieniu do kosztów za 2018 r., należy zauważyć, iż jest to kwota wydatkowana w okresie od początku stycznia 2018 r. do połowy października 2018 r. (dane dotyczące tego okresu zaprezentowane zostały również Sędziemu Komisarzowi). Suma kwot wydatkowanych na te cele w okresie od połowy października 2018 r. do końca roku 2018 r. nie została jeszcze precyzyjnie wyliczona, przy czym pomimo wyodrębnienia znaczącej liczby lokali (wykaz poniżej), a także wydzielenia się Wspólnoty Grzybowska 12/14 oraz Wspólnoty Mieszkaniowej Ptasia-Zimna, łączna suma wydatków za rok 2018 będzie zbliżona do roku 2017 r.

W tym miejscu Syndyk podkreśla, że w okresie od 12 grudnia 2016 do końca grudnia 2018 r. Syndyk dokonał wyodrębnienia 284 nieruchomości, w tym:

- 149 lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi 87 miejscami parkingowymi;
- 15 lokali użytkowych wraz z przynależnymi 10 miejscami parkingowymi;
- 13 domów jednorodzinnych;
- 9 oddzielnych miejsc postojowych;
- 1 schowka gospodarczego.

Podsumowanie

Syndyk podkreśla, że przez cały okres sprawowania funkcji najpierw Zarządcy Tymczasowego, a następnie Syndyka, podejmuje liczne działania mające na celu minimalizację kosztów działalności Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i zwiększenia jej przychodów, jak również stale poszukuje nowych źródeł przychodu masy upadłości. Tym samym Syndyk dąży do ustabilizowania sytuacji finansowej Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, tak aby interesy wierzycieli, ale również mieszkańców i członków Spółdzielni, zyskały jak najlepszą ochronę. Dzięki dotychczasowym działaniom podjętym przez Syndyka masa upadłości w nieodległej perspektywie zaoszczędzi kwotę ok. **1.560.000 zł** w skali roku. Syndyk nadmienia, że wprowadzenie niektórych z opisywanych w niniejszym piśmie zmian, wymagało wielomiesięcznych przygotowań i zintensyfikowanych prac obsługi księgowej oraz obsługi prawnej postępowania.

Niemniej jednak Syndyk informuje, iż nie poprzestaje w poszukiwaniu dalszych możliwości poprawienia niełatwej sytuacji Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie. O wszelkich dalszych działaniach Syndyk będzie Państwa informował w drodze odrębnych komunikatów.

z powołaniem

Syndyk
Krzysztof Gólab.