

Komunikat nr 1/12/2020
Zarządu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
z dnia 21 grudnia 2020 r.

Szanowni Państwo,

Informujemy, że na skutek działań podjętych przez Zarząd, w dniu 10.11.2020 r. Prokuratura Okręgowa w Warszawie zwróciła się do Sędziego – komisarza z wnioskiem w trybie art. 152 puin o podjęcie działań nadzorczych nad czynnościami syndyka „zmierzających do szczegółowego doprecyzowania uprawnień syndyka w zakresie rozporządzania przez niego opłatami eksploatacyjnymi wnoszonymi przez członków ŚSM w upadłości likwidacyjnej”. W piśmie Prokuratura ustosunkowała się do treści prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 11.09.2020 r. w sprawie o sygn. akt VCa 526/20 cyt.:

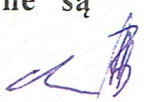
„Wnioski zawarte w treści uzasadnienia przywołanego wyroku jednoznacznie wskazują, że czynnościami, do których legitymowany jest syndyk są działania tylko i wyłącznie w sprawach dotyczących masy upadłości oraz czynności dopuszczone przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Już pobieżna analiza cytowanych przepisów wskazuje, że w ramach przyznanych syndykowi uprawnień nie mieszczą się te dotyczące zarządu opłatami eksploatacyjnymi, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Istotna jest **opinia Ministerstwa Rozwoju** z pisma do Ministerstwa Sprawiedliwości z marca 2019 r., potwierdzona w piśmie do Prezes Zarządu z listopada 2020 r., że to Zarząd jest uprawniony do rozporządzania opłatami wnoszonymi przez Państwa z przeznaczeniem wyłącznie na eksploatację i utrzymanie nieruchomości związanej z Państwa lokalem, cyt.: „wierzytelności spółdzielni powstałe w związku z obowiązkiem uiszczenia opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, jak też środki uiszczane na pokrycie tych opłat [...] nie wchodzą do masy upadłości. Tym samym nie znajdują się one w zarządzie syndyka, lecz pozostają w dyspozycji zarządu”.

Niestety, od roku 2018 do chwili obecnej Ministerstwo Sprawiedliwości, mimo wielokrotnych prób i ponagleń Zarządu, nie zajęło stanowiska w tej tak istotnej kwestii.

W nawiązaniu do komunikatu syndyka nr 5/11/2020 z dnia 18.11.2020 r. informujemy, że **syndyk nie posiada uzasadnienia wyroków Sądu w sprawach wskazanych w tym komunikacie**. Co oznacza, że nie mamy możliwości aby obiektywnie ustalić, czy Sąd zajął w tych sprawach stanowisko w kwestii, kto: syndyk, czy zarząd, jest uprawniony do rozporządzania opłatami eksploatacyjnymi i ich windykacji. Natomiast, uzasadnienie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 11.09. 2020 r. w sprawie sygn. akt V Ca 526/20, nie budzi żadnych wątpliwości.

Odnosząc się do „straszenia” Państwa przez syndyka powrotem stanu sprzed upadłości, warto przypomnieć, że na początku 2015 r. Zarząd nie mógł prowadzić działalności bieżącej Spółdzielni, gdyż wnoszone przez Państwa opłaty były zajęte przez komorników sądowych na spłatę zobowiązań Spółdzielni m.in. wobec osób, które wpłaciły wkład na budowę lokalu w apartamentowcu przy ul. Grzybowskiej 6/10A lub zawarły z byłymi członkami Zarządu „wątpliwe” umowy. **Obecnie opłaty eksploatacyjne są wyłączone spod egzekucji na spłatę ww wierzytelności.**



Przypominamy, że zgodnie z art. 6³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, opłaty wnoszone przez Mieszkańców powinny być przeznaczone **wyłącznie** na cel wskazany w informacji o opłatach. Zatem, **syndyk ma obowiązek wpłacać do Urzędu Miasta St. Warszawy opłaty wnoszone przez Mieszkańców** z tytułu użytkowania wieczystego gruntów i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów. Oczywiście jest, że Mieszkańcy nie mogą ponosić odpowiedzialności za niedopełnienie obowiązku przez osobę rozporządzającą ich opłatami.

Dodatkowo wskazujemy, że **w toku upadłości:**

Wrosło zadłużenie Spółdzielni. Według danych ze sprawozdania rachunkowego syndyka za okres 1.06.2020 r. – 31.08.2020 r. bieżące zadłużenie Spółdzielni wobec Miasta st. Warszawy wynosi **9.685.166 zł** (bez odsetek). Przed Sądem Okręgowym w Warszawie toczą się trzy postępowania z powództwa Miasta st. Warszawy przeciwko Spółdzielni o zapłatę kwoty **6.052.554 zł** z tytułu użytkowania wieczystego gruntów za okres od 2016 r. do 2018 r., o sygn. akt XXV C 995/20, oraz o zapłatę kwoty **513.076 zł** (al. 3 Maja 12) o sygn. akt XX GC 517/18 i kwoty **398.719 zł** (Grzybowska 9) o sygn. akt XVI GC 604/19, z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów. Każdy dzień zwłoki w regulowaniu niezapłaconych zobowiązań zwiększa dług Spółdzielni o koszty z tytułu odsetek.

Spółdzielnia zubożała, o czym świadczą dane ze sprawozdań finansowych sporządzonych przez syndyka. Według stanu na dzień 31.12.2017 r. suma niedoboru na GZM i straty z działalności gospodarczej wynosiła (-) **6.352.180 zł**. Co ważne, według danych ze sprawozdań rachunkowych syndyków **koszty postępowania upadłościowego za okres od 20.04.2015 r. do 20.12.2017 r. (zatwierdzone przez Sąd Upadłościowy) wyniosły 5.752.838 zł.**

Biorąc po uwagę **brak podstaw ekonomicznych do likwidacji składników majątku Spółdzielni oraz negatywne skutki ekonomiczno – społeczne zarządzania działalnością statutową Spółdzielni przez syndyka i brak podstaw do rozporządzania opłatami eksploatacyjnymi przez syndyka**, podejmujemy czynności w celu zmiany trybu postępowania upadłościowego z likwidacyjnego na układowy. Istotne jest, że nasze działania poparła Prokuratura Okręgowa w Warszawie, gdyż w przywołanym wniosku do sędziego – komisarza zwróciła się również o podjęcie „działań zmierzających do zobowiązania syndyka do umożliwienia Upadłej pozyskania niezbędnych informacji” dla przygotowania propozycji układowych.

*Szanowni Państwo,
z okazji Świąt Bożego Narodzenia i Nowego Roku 2021
życzymy duuużo zdrowia i wszelkiej pomyślności :)*

Antoni Marcin Frontczak
Członek Zarządu

Małgorzata Boszko
Prezes Zarządu