

REFLEKSJE PO SPOTKANIU 29 CZERWCA 2016

To nie było udane spotkanie. Mieliście na nim Państwo otrzymać informacje o aktualnej sytuacji naszej Spółdzielni. Wszystko niby było powiedziane, ale atmosfera przepychanki, awantury, przekrzykiwania nie sprzyjała ani przekazywaniu tych jakże ważnych wiadomości ani ich zrozumieniu. Odnieśliśmy wrażenie (potwierdzone rozmowami przeprowadzonymi po spotkaniu), że duża część uczestników wyszła z zebrania z dużym chaosem w głowie, nie przekonana, a wręcz zdezorientowana. Spróbujemy w prostych słowach wytłumaczyć aktualną sytuację Spółdzielni (szczegóły znajdziecie Państwo w załącznikach).

Na początek fakty

21 czerwca br. Zarząd Spółdzielni złożył w Sądzie Rejonowym wniosek o zmianę sposobu postępowania upadłościowego z likwidacyjnej na upadłość z możliwością zawarcia układu. Czekamy na decyzję sądu w tej sprawie. Złożenie wniosku poprzedziły negocjacje z wierzycielami na temat warunków tego układu. Wstępnie naszym negocjatorom udało się uzyskać umorzenie około 1/4 zadłużenia.

Nasz dług na dzień dzisiejszy wynosi 33,2 mln zł. Kwota ta może wzrosnąć o ustawowe odsetki naliczone od dnia ogłoszenia upadłości do dnia spłaty długu. Będziemy zabiegać o to, by wierzyciele od naliczania tych odsetek odstąpili.

Wstępnie uzgodnione z wierzycielami warunki układu zakładają, że **będziemy musieli spłacić około 25-26 mln zł.** Umorzenia wynoszą od 10 do 50% zadłużenia, im wyższa kwota wierzytelności, tym wyższe umorzenie. Zadłużenie będziemy spłacać przez 5 lat.

Dlaczego wybraliśmy upadłość układową?

Bez względu na rodzaj upadłości (likwidacyjna czy układowa) musimy spłacić długi. To prawda, że nasze zadłużenie jest wynikiem działalności byłego Zarządu SM (o tym, czy była to działalność przestępcza, zdecyduje sąd), ale to niestety nie zwalnia nas od spłaty zadłużenia. **Przy upadłości likwidacyjnej musimy spłacić całą kwotę, czyli około 33,2 mln zł, w upadłości układowej jest to kwota około 25-26 mln zł.** W chwili obecnej majątek Spółdzielni nie jest naszą własnością, stanowi on masę upadłościową i pozostaje wyłącznej gestii syndyka pana Dariusza Jędrzejewskiego. W razie upadłości likwidacyjnej syndyk z mocy prawa **musi sprzedać cały nasz majątek** w celu zaspokojenia wierzycieli. W wyniku działań poprzedniego Zarządu nasze bloki są pozbawione jakichkolwiek działek okalających budynki. Wszystkie działki, które nie są pod blokami, będą sprzedane (włącznie z drogami dojazdowymi, za których użyczenie musielibyśmy płacić nowym właścicielom). To syndyk będzie decydował, co, kiedy i za ile sprzedać. Przestają zupełnie liczyć się nasze interesy, sprawą nadrzędną będzie zaspokojenie w całości wierzycieli. Warto również zauważyć, że nasi mieszkańcy, którzy mają roszczenia z powodu np. nadpłaconego czynszu, znajdują się w ostatniej grupie wierzycieli i na zaspokojenie ich roszczeń może już pieniędzy nie wystarczyć. Następną bardzo niebezpieczną z punktu widzenia lokatorów sprawą jest niemożność powstawania wspólnot w budynkach, które mają nieuregulowane sprawy gruntów, brak dróg dojazdowych czy tzw. wirtualne powierzchnie. To również wynik zaniechania lub celowego działania poprzedniego Zarządu. Niestety wieloletnich błędów i przekrętów nie da się naprawić z dnia na dzień. Znowu to my jesteśmy ich ofiarami.

Zawarcie układu, czyli próba ratowania Spółdzielni, jest dla nas szansą na wyjście z obecnego kryzysu na naszych warunkach. Dług będzie mniejszy o około 25% (o czym wyżej), to my decydujemy o tym, co sprzedajemy, kiedy i za ile. Nie ma już takiej presji czasu, jak przy upadłości likwidacyjnej. Nasi mieszkańcy otrzymują swoje należności 30 dni po uprawomocnieniu układu. Założenia układu wyraźnie mówią o tym, że nie wzrosną czynsze. W ciągu 5 lat mamy realną szansę na wyjście na prostą.

Zagrożenia

Najważniejsza jest decyzja sądu, który musi się przychylić do naszego wniosku o zmianę sposobu prowadzenia upadłości (obecnie jesteśmy w upadłości likwidacyjnej). Potem czekają nas ponowne rozmowy z wierzycielami i ustalanie ostatecznych warunków układu. Bardzo istotna będzie koniunktura na rynku nieruchomości, od której będzie zależna np. cena sprzedaży garażu. Ale bardzo dużym zagrożeniem dla naszych poczynań jest również działalność osób spoza naszej Spółdzielni, którym sprzyja niewielka, ale bardzo krzykliwa, część naszych członków. Działają oni w myśl zasady „im będzie gorzej, tym lepiej”. Bo jak inaczej nazwać np. wizytę w Urzędzie Miasta z postulatem, aby Urząd nie godził się na umorzenie części swoich wierzytelności, albo zabieganie u pani Prezydent o nieodstępowanie od egzekwowania bonifikat za sprzedane działki. Warto przy tym zauważyć, że Miasto jest naszym największym wierzycielem.

W TV było już emitowanych kilka programów, które posiłkowały się pomówieniami i kłamstwami. Zwróciliśmy się do władz TV o sprostowanie tych przekłamań. Na nasze ostatnie spotkanie ktoś zaprosił TV bez uzgodnienia tego faktu z organizatorami oraz właścicielem budynku. Osoba, która jest prowodyrem tych działań, nie poniesie z tego tytułu żadnych konsekwencji. To nie ona obudzi się któregoś dnia bez kawałka zieleni pod blokiem, bez parkingu, bez drogi dojazdowej, bez placu zabaw, a może z nowym wieżowcem przed oknami. Dlatego zanim weźmiecie Państwo udział w kolejnym happeningu, zanim podpiszecie kolejną kłamiwą petycję, zastanówcie się, komu to służy, czy na pewno działacie w dobrze pojętym własnym i swoich sąsiadów interesie, czy być może nieświadomie bierzecie udział w czyjejs promocji i kampanii politycznej.

Co dalej?

Po zatwierdzeniu przez sąd warunków układu syndyk przestaje już zarządzać Spółdzielnią. Zarządzanie przejmują władze statutowe, czyli Walne Zebranie Spółdzielców (po zatwierdzeniu przez Krajowy Rejestr Sądowy nowego statutu), Zarząd i Rada Nadzorcza. Przez jakiś czas poczynania Zarządu kontroluje komisarz sądowy (może to być dotychczasowy syndyk). Oczywiście naszym podstawowym obowiązkiem przez 5 lat będzie realizacja podpisanego układu. Czynsze nie wzrosną, choć zapewne w czasie spłaty zadłużenia również nie obniżą się. Trzeba będzie stopniowo usuwać wszystkie przeszkody na drodze do wyodrębnienia lokali.

Po skazaniu byłego prezesa w procesie karnym będzie można wystąpić do sądu o odszkodowanie, ale to już bardzo odległa przyszłość.

Apelujemy: wykorzystajmy szansę na stopniowe wychodzenie z obecnego kryzysu!

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PREZES ZARZĄDU

Wojciech Leszczyński

Dariusz Trocha