

Upadłość likwidacyjna i układowa - pytania i odpowiedzi

Upadłość obejmująca likwidację majątku upadłego tzw. upadłość likwidacyjna (nie mylić z likwidacją w trybie art. 113 § 1 pkt 3 Prawa spółdzielczego)	Upadłość z możliwością zawarcia układu tzw. upadłość układowa
1. Czy Spółdzielnia musi spłacić wszystkie swoje długi?	
<p>Tak, wbrew temu, co głoszą nieznanący przepisów i mylący upadłość likwidacyjną z likwidacją na podstawie przepisów Prawa Spółdzielczego. Spółdzielnia Mieszkaniowa jest osobą prawną (posiada numer KRS i REGON) i jako taka odpowiada za całość swoich długów. Inna sprawa to indywidualna odpowiedzialność członków spółdzielni za długi - odpowiadają majątkiem prywatnym do wysokości posiadanych udziałów. Warto dodać, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej odpowiadają za jej długi w całości swym prywatnym majątkiem</p>	
2. Jaka kwotę wierzytelności będzie musiała spłacić Spółdzielnia?	
<p>Suma uznanych na dzień dzisiejszy wierzytelności to 33,2 mln zł plus ustawowe odsetki, naliczone od dnia ogłoszenia upadłości (1 X 2014) do dnia spłaty długu.</p> <p>Nie ma możliwości negocjacji z wierzycielami .</p> <p>Jeżeli nie nastąpi zmiana sposobu prowadzenia upadłości, Syndyk będzie zmuszony w krótkim czasie spłacić wszystkich wierzycieli w całości (nie ma możliwości negocjowania umorzenia części długu), czyli wyprzedać cały majątek Spółdzielni (w tym także działki, na których znajduje się budynek techniczny, plac zabaw, boisko, miejsca parkingowe przed budynkami, skwer przy Piotrkowskiej 235 itp.), nie zważając na interes mieszkańców.</p> <p>Jeżeli środki ze sprzedaży majątku nie wystarczą na zaspokojenie w 100% wierzycieli, nastąpi umorzenie postępowania upadłościowego. Umorzenie oznacza , że niespłacone przez SM kwoty wierzytelności - z mocy prawa - uzyskają tytuł wykonawczy, co pozwoli wierzycielom na prowadzenie</p>	<p>W przypadku upadłości układowej negocjowany jest nie tylko harmonogram spłaty wierzytelności – spłata zostanie rozłożona w czasie.</p> <p>Dzięki wynegocjowaniu umorzenia części wierzytelności oraz nienaliczania odsetek po dniu ogłoszenia upadłości, kwota wierzytelności ulega znacznemu obniżeniu.</p> <p>Według stanu negocjacji na dzień dzisiejszy Spółdzielnia będzie musiała spłacić nie więcej niż 25-26 mln zł . W efekcie dalszych negocjacji kwota ta prawdopodobnie ulegnie dalszemu zmniejszeniu. Wysokość umorzenia jest negocjowana - zależy od grupy interesu.</p> <p>Oprócz pracowników SM i Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych, także wierzyciele zabezpieczeni rzeczowo, którzy nie mogą (ZUS, Urząd Skarbowy) lub nie zechcą przystąpić do układu, będą musieli być spłaceni w całości.</p> <p>Z tą grupą wierzycieli negocjacje będą prowadzone jeszcze po zatwierdzeniu</p>

Upadłość obejmująca likwidację majątku upadłego tzw. upadłość likwidacyjna (nie mylić z likwidacją w trybie art. 113 § 1 pkt 3 Prawa spółdzielczego)	Upadłość z możliwością zawarcia układu tzw. upadłość układowa
indywidualnych postępowań egzekucyjnych, ze wszystkimi tego skutkami dla mieszkańców.	układu – nie jest wykluczone, że część z nich zgodzi się nie tylko na rozłożenie spłaty na raty, lecz także na częściowe umorzenie długu
3. Jak przedstawia się sytuacja mieszkańców, którzy w dniu upadłości mieli wierzytelność wobec SM (np. z tyt. nadpłaty czynszu)?	
Zgodnie z ustawą ich wierzytelności będą spłacane w ostatniej kolejności (V kategoria) i powinni liczyć się z tym, że nie wystarczy środków na ich spłacenie.	Wszyscy znajdują się w I grupie interesu i otrzymają zwrot nadpłaconego czynszu w 100% - po 30 dniach od uprawomocnienia się postanowienia o zawarciu układu.
4. W jakiej kolejności i w jakim czasie spłacani będą wierzyciele?	
<p>Syndyk będzie spłacał wierzytelności w całości, w kolejności kategorii wymienionych w art. 342 ustawy.</p> <p>kat. I – koszty postępowania upadłościowego</p> <p>kat. II – należności z tyt. stosunku pracy za okres przed ogłoszeniem upadłości, roszczenia Funduszu Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych oraz należności z tyt. składek na ubezpieczenie społeczne (ZUS) wraz z odsetkami i kosztami egzekucji</p> <p>kat. III - podatki i inne daniny publiczne wraz z odsetkami i kosztami egzekucji</p> <p>kat. IV – pozostałe, niezaliczone do kat. V</p> <p>kat. V – m.in. mieszkańcy posiadający nadpłaty czynszu</p> <p>Wierzytelności zabezpieczone hipoteką (art. 345) podlegają zaspokojeniu z sumy uzyskanej z likwidacji obciążonego przedmiotu majątku, pomniejszonych o koszty likwidacji .</p>	<p>Spłata wierzytelności nastąpi według grup interesu i określonego dla nich harmonogramu.</p> <p><u>Uwaga.</u> Termin spłaty liczony jest od dnia uprawomocnienia się postanowienia o zawarciu układu.</p> <p>I gr. - 147 wierzycieli (do 10 tys. zł) - płatne w całości , jednorazowo - po 30 dniach</p> <p>II gr. - 19 wierzycieli (10-100 tys. zł) – umorzenie 10% - w 6 miesięcznych ratach - po 60 dniach</p> <p>III gr. - 7 wierzycieli (100- 250 tys. zł) - umorzenie 20% - w 24 ratach – po 90 dniach</p> <p>IV gr. - 4 wierzycieli (0.25-1 mln zł) – umorzenie 30% - w 36 ratach- po 90 dniach</p> <p>V gr. - 2 wierzycieli (1 – 1,5 mln zł) – umorzenie 40%- w 30 ratach - po 90 dniach</p>

Upadłość obejmująca likwidację majątku upadłego tzw. upadłość likwidacyjna (nie mylić z likwidacją w trybie art. 113 § 1 pkt 3 Prawa spółdzielczego)	Upadłość z możliwością zawarcia układu tzw. upadłość układowa
	VI gr. - 1 wierzyciel (powyżej 1,5 mln zł) – umorzenie 50% - w 60 ratach - po 90 dniach VII gr. - 1 wierzyciel zabezpieczony hipotecznie – umorzenie 25% - jednorazowa spłata Negocjacje z kilkoma wierzycielami jeszcze trwają.
5. Jaką część wierzycieli pozwoli zaspokoić sprzedaż garażu?	
Sprzedaż garażu przez Syndyka lub wierzycieli - wymuszona i szybka - pozwoli na zaspokojenie wierzycieli, którzy mają ustanowioną hipotekę na garażu, ale nie ma pewności, czy w 100% i czy pozostanie jakaś nadwyżka środków.	Rzeczoznawca sądowy wycenił garaż na 12,5 mln zł. Sprzedaż garażu za nie niższą kwotę pozwoli spłacić wszystkich wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo , w tym także tych, którzy pozostaną poza układem i ewentualnie zwrócić UMŁ bonifikatę (1,2 mln zł). Negocjacje dot. bonifikaty będą mogły być podjęte dopiero po sprzedaży garażu.
6. Z jakich środków będą spłacane pozostałe wierzytelności?	
Jak wspomniano w pkt 2, Syndyk będzie musiał szybko sprzedać cały majątek Spółdzielni nie zważając na interes mieszkańców. Syndyk będzie także zmuszony do natychmiastowego rozliczenia nierozliczonych w latach poprzednich nadwyżek kosztów eksploatacyjnych nad przychodami (wchodzą one w skład masy upadłości) i, w ślad za tym, podwyżki stawek opłat eksploatacyjnych – sytuacja każdego bloku jest inna.	Spłata wierzytelności będzie rozłożona w czasie, dzięki czemu będą stopniowo dopływały środki finansowe na ich spłatę. Środki na spłatę wierzytelności pochodzą i będą pochodzić: 1. ze sprzedaży zbędnego majątku Spółdzielni: -garażu przy Sienkiewicza 113a, - lokali użytkowych, - mieszkań (nowych przy Piotrkowskiej 189 lub odzyskanych w wyniku windykacji i eksmisji)

Upadłość obejmująca likwidację majątku upadłego tzw. upadłość likwidacyjna (nie mylić z likwidacją w trybie art. 113 § 1 pkt 3 Prawa spółdzielczego)	Upadłość z możliwością zawarcia układu tzw. upadłość układowa
	<ul style="list-style-type: none"> - zbędnych działek (np. przy Praskiej 30) 2. -windykacji zaległych opłat czynszowych, opłat z tyt. najmu lokali 3. bieżących opłat z najmu lokali i powierzchni wspólnych, 4. Przychodów z tyt. opłat za reklamy (bieżące i windykowane), 5. stopniowego (w ramach obecnie obowiązujących stawek eksploatacyjnych) rozliczenia nierozliczonych w latach poprzednich nadwyżek kosztów eksploatacyjnych nad przychodami
7. Czy członkowie Spółdzielni powinni liczyć się z podwyżkami stawki opłaty eksploatacyjnej?	
<p>Nie można wykluczyć, że szybka wymuszona sprzedaż i niskie ceny nieruchomości zmuszą Syndyka do natychmiastowego rozliczenia nierozliczonych w latach poprzednich nadwyżek kosztów eksploatacyjnych nad przychodami i podwyżki stawek opłat eksploatacyjnych</p> <p>Sytuacja poszczególnych nieruchomości jest zróżnicowana</p>	<p>Nie. Założenia finansowe układu nie przewidują podwyżki stawki opłaty eksploatacyjnej w okresie realizacji układu. Uwaga ta nie dotyczy opłat za media (woda, energia, wywóz nieczystości), bo ich ceny nie zależą od Spółdzielni.</p> <p>Rozliczenie nierozliczonych w latach poprzednich nadwyżek kosztów eksploatacyjnych nad przychodami będzie rozłożone w czasie, bez podwyżki bieżących stawek opłat eksploatacyjnych .</p>
8. Kto będzie decydował o sprzedaży działek?	
Syndyk i wierzyciele.	<p>Jeśli będzie to konieczne, - zgodnie ze Statutem - Walne Zgromadzenie.</p> <p>Walne Zgromadzenie podejmie decyzję, którą nieruchomość sprzedać, jeżeli taka zajdzie taka konieczność</p>
9. Czy rodzaj upadłości będzie miał wpływ na wyrok sądowy w sprawie b. Prezesa K. D.?	
Nie. Upadłość Spółdzielni jest oczywiście konsekwencją działań byłego Prezesa i ludzi z nim powiązanych, ale proces upadłościowy i sprawa karna to dwie	

Upadłość obejmująca likwidację majątku upadłego tzw. upadłość likwidacyjna (nie mylić z likwidacją w trybie art. 113 § 1 pkt 3 Prawa spółdzielczego)	Upadłość z możliwością zawarcia układu tzw. upadłość układowa
odrębne sprawy.	
Jeżeli prokuratura udowodni b. Prezesowi przekręty, a sąd go skáže, to Spółdzielnia nie będzie mogła dochodzić od niego odszkodowania, gdyż jej już nie będzie	Jeżeli prokuratura udowodni Diduchowi przekręty, a sąd go skáže, to Spółdzielnia będzie mogła dochodzić od niego i innych skazanych odszkodowania
10. Czy to prawda, że po zakończeniu upadłości likwidacyjnej SM, wszystkie mieszkania uzyskają automatycznie status odrębnej własności?	
<p>Tak stanowi prawo, ale sprawa jest bardziej skomplikowana</p> <ul style="list-style-type: none"> - część bloków nie ma uregulowanej sprawy własności gruntów, co uniemożliwia wyodrębnienie, -inne nie mają dróg dojazdowych lub służebności dojścia/dojazdu, -trzy bloki muszą najpierw wyprostować sprawę tzw. „wirtualnych” powierzchni, - trzy bloki są powiązane węzłem technicznym, co także utrudni wyodrębnienie, - jeżeli wierzyciel hipoteczny nie zostanie zaspokojony, to w księdze wieczystej wyodrębnianego mieszkania w nieruchomości obciążonej hipoteką zostanie wpisana ta hipoteka ze wszystkimi tego skutkami. - średnio co trzecie – czwarte mieszkanie jest zadłużone <p>Wyprostowanie tych spraw będzie wymagać czasu. .</p>	<p>W przypadku upadłości układowej ustanawianie prawa odrębnej własności będzie kontynuowane także w tych blokach, w których obecnie jest to niemożliwe.</p>
11. Czy to prawda, że na liście wierzycieli Spółdzielni są członkowie obecnego Zarządu?	
<p>Nie. Żaden z członków obecnego Zarządu (Prezes - Wojciech Leszczyński, Zastępca Prezesa – Paweł Marciniak i członek Zarządu – Tomasz Bathelt) nie jest wierzycielem Spółdzielni. Wierzycielem nie jest także firma należąca do członka Zarządu.</p>	

Upadłość obejmująca likwidację majątku upadłego tzw. upadłość likwidacyjna (nie mylić z likwidacją w trybie art. 113 § 1 pkt 3 Prawa spółdzielczego)	Upadłość z możliwością zawarcia układu tzw. upadłość układowa
12. Czy to prawda, że wierzycielami Spółdzielni są członkowie Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji?	
<p>Tak - z tytułu niepobranych wynagrodzeń w 2014 r. (przed ogłoszeniem upadłości).</p> <p>Członkowie Rady obecnej kadencji nie pobierają żadnego wynagrodzenia - w dniu 7 lipca 2015 r., zgodnie z wnioskiem Zebrania Przedstawicieli z dnia 26 czerwca 2015 r., Rada podjęła uchwałę nr 1/XXV/2015 (dostępna na stronie internetowej Spółdzielni) i wystąpiła z odpowiednim wnioskiem do Pani Sędzi – Komisarz, która wydała w tej sprawie postanowienie.</p>	
13. Kiedy Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zmianie rodzaju upadłości i jak monitoruje proces?	
<p>Uchwałę nr 59/XXV/2015 w sprawie: zmiany upadłości likwidacyjnej na upadłość z możliwością zawarcia układu Rada Nadzorcza podjęła w dniu 1 września 2015 r. Uchwała ta wraz z uzasadnieniem została umieszczona na stronie internetowej Spółdzielni www.srodmiescie.lodz.pl, o czym mieszkańcy byli poinformowani w specjalnym komunikacie. Wszyscy zainteresowani mogli się z nią zapoznać i wyjaśniać ewentualne wątpliwości.</p> <p>W dniu 5 stycznia br. Rada podjęła uchwałę nr 193/XXV/2016 o czasowym oddelegowaniu P. Marciniaka do Zarządu i powierzyła mu zadanie przygotowania propozycji układowych. Pan P. Marciniak jako członek Spółdzielni, mieszkający w budynku obciążonym hipoteką (Piotrkowska 182), niemający ustanowionego prawa odrębnej własności, posiada jako były syndyk (20 lat pracował w tym charakterze) doskonałe kwalifikacje do przygotowania układu możliwie najbardziej korzystnego dla Spółdzielców – sam jest bowiem tym żywotnie zainteresowany.</p> <p>Przypomnieć warto, że w 2014 r. wszystkie Zebrania Grup Członkowskich oraz Zebranie Przedstawicieli domagały się złożenia wniosku o postawienie Spółdzielni w stan upadłości układowej, a uchwała nr 20/2014 Zebrania Przedstawicieli z dnia 30 czerwca 2014 r. w tej sprawie była i jest dostępna na stronie www.mysrodmiescie.pl</p>	