

Szanowni Mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi,

Dnia 25 maja 2017 roku w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych odbędzie się zgromadzenie wierzycieli w postępowaniu upadłościowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w upadłości układowej z siedzibą w Łodzi. W trakcie zgromadzenia, wierzyciele ustosunkują się do propozycji układowych przedstawionych przez Zarząd Spółdzielni. Zgodnie z ogólną regulacją ustawową, układ zostaje przyjęty, jeżeli wypowie się za nim większość uprawnionych do głosowania wierzycieli, mających łącznie co najmniej dwie trzecie ogólnej sumy wierzytelności uprawniających do głosowania (art. 285 ust. 1 PUiN). W niniejszym postępowaniu, warunek ten zostanie spełniony jeżeli za układem opowie się co najmniej 92 wierzycieli, którzy posiadają łącznie co najmniej dwie trzecie ogółu wierzytelności. Zawarcie układu umożliwi redukcję zadłużenia Spółdzielni o około 5,77 mln zł, przy jednoczesnym rozłożeniu spłaty tak zredukowanego zadłużenia na okres pięciu lat.

W przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia układu, Sąd upadłościowy niezwłocznie zmienia sposób prowadzenia postępowania z postępowania z możliwością zawarcia układu na postępowanie obejmujące likwidację majątku upadłego i ustanawia syndyka, a ponowne dopuszczenie do układu będzie niemożliwe (art. 286 ust. 1 i 2 PUiN). Zatem niedojście do zawarcia układu w niniejszym postępowaniu spowoduje, że Spółdzielnia znajdzie się w analogicznej sytuacji jak w roku 2014 przed ogłoszeniem jej upadłości likwidacyjnej. Będzie to skutkowało utratą prawa zarządu i dysponowania majątkiem przez Spółdzielnię, zaś zarząd ponownie przejmie ustanowiony w sprawie syndyk. Bez względu na to, kto zostanie nim ustanowiony, obowiązkiem syndyka będzie w pierwszej kolejności likwidacja majątku Spółdzielni, co skutkować będzie m.in. sprzedażą wszystkich nieruchomości Spółdzielni, w tym przyległych do Państwa nieruchomości budynkowych placów parkingowych, terenów zielonych itp. jak również z przyspieszonym rozliczeniem nierozliczonych kosztów eksploatacji, co może spowodować podniesienie opłat czynszowych przypadających na część budynków mieszkalnych. Ponadto należy liczyć się z pogłębieniem istotnych niedogodności dla mieszkańców Spółdzielni (spadek wartości rynkowej lokali, pogorszenie standardu życia, prawdopodobne konflikty sąsiedzkie z nabywcami nieruchomości związane z potrzebą ustanowienia służebności). Niezależnie od powyższych okoliczności, należy podkreślić, że celem postępowania upadłościowego w opcji likwidacyjnej jest przede wszystkim sprawne przeprowadzenie likwidacji majątku dłużnika i zaspokojenie wierzycieli w jak najwyższym stopniu.

Dodatkowo, syndyk będzie musiał dokonać oceny, czy w danych okolicznościach możliwe jest dalsze prowadzenie przedsiębiorstwa Spółdzielni. Zgodnie bowiem z art. 312 PUiN, dalsze prowadzenie przedsiębiorstwa upadłego jest dopuszczalne, jeżeli możliwe jest zawarcie układu z wierzycielami (przesłanka ta nie zostanie spełniona) lub możliwa jest sprzedaż przedsiębiorstwa Spółdzielni w całości lub jego zorganizowanej części (przesłanka ta zaś nie występuje). Prowadzenie przedsiębiorstwa spółdzielni mieszkaniowej to nic innego jak



codzienne zapewnienie właściwej obsługi nieruchomości stanowiącej jej mienie, w tym również Państwa lokali i mieszkań, jak zapewnienie dostaw ciepła, wody, konserwacja wind i utrzymanie porządku. Z tego powodu istnieje również poważne zagrożenie w postaci umorzenia postępowania upadłościowego w opcji likwidacyjnej, co oznacza, że wierzyciele będą mogli ponownie samodzielnie rozpocząć egzekucję z majątku Spółdzielni doprowadzając w konsekwencji do powstania sytuacji jaka miała miejsce w SM „Śródmieście” latem w 2014 roku.

W ocenie nadzorca sądowego w przypadku niedojścia do zawarcia układu, sytuacja mieszkańców Spółdzielni może się dramatycznie pogorszyć w niedługim okresie czasu. Z tego też względu, istotnym jest, aby kluczowi wierzyciele Spółdzielni – Prezydent Miasta Łodzi, ZWiK sp. z o.o., ENEA S.A., PGE Dystrybucja S. A. – głosowali za układem, lecz nie mniej ważne będzie pozytywne i aktywne zaangażowanie się mieszkańców Spółdzielni, zwłaszcza tych których są jej wierzycielami w głosowanie za układem.

Niniejszy komunikat ma na celu przekazanie Państwu minimum niezbędnych informacji odnośnie skutków, jakie może za sobą pociągnąć nie zawarcie układu w niniejszym postępowaniu – tak, aby nie pojawiały się później zastrzeżenia, iż nie byli ich Państwo świadomi. Jednocześnie apeluję, aby nie polegali Państwo na opiniach osób niekompetentnych i nie posiadających doświadczenia w sprawach upadłościowych, które nie mają możliwości zrozumienia i przewidzenia skutków prawnych i faktycznych związanych z powrotem Spółdzielni do postępowania z opcją likwidacyjną i swoimi działaniami mogą wyrządzić nieodwracalną szkodę. Ufam, że dotychczasowe doświadczenia pozwolą Państwu dostrzec szereg pozytywnych zmian, jakie dokonały się w Spółdzielni od października 2014 r. i nie jest Państwa wolą zmarnowanie trudu i wysiłku, jaki został włożony w przywrócenie możliwości normalnego funkcjonowania nieruchomości, w których Państwo zamieszkujecie.

Z poważaniem,

Nadzorca Sądowy

mgr inż. Dariusz Jędrzejewski

Łódź dnia 21.04.2017