

### **3. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi z działalności w 2017 roku**

**Od dnia 04.10.2016r.** po wydaniu przez Sąd Postanowienia z dnia 03.10.2016 r. o zmianie sposobu prowadzenia postępowania upadłościowego z postępowania obejmującego likwidację majątku upadłego na postępowanie z możliwością zawarcia układu, spółdzielnia zarządzana jest przez władze statutowe pod nadzorem Nadzorcy Sądowego, który zakończył sprawowanie swojej funkcji z dniem 30.06.2017 r. Dnia 14 listopada 2017 r. uprawomocniło się postanowienie sądu o zakończeniu postępowania upadłościowego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście” w 2017 roku działała w oparciu o Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli z dnia 15.04.2016 r. a zatwierdzony przez KRS w dniu 11.10.2016 r.

W roku 2017 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w składzie:

- Prezes Zarządu Wojciech Leszczyński
- Zastępca Prezesa do dnia 28.09.2017 r. Paweł Marciniak
- Członek Zarządu Tomasz Bathelt

Ważne decyzje Zarząd podejmował po konsultacjach lub przy udziale Rady Nadzorczej Spółdzielni. Zarząd dokładał wszelkich starań, żeby należycie wywiązywać się ze swoich obowiązków wobec mieszkańców, uwzględniając ich bieżące potrzeby, poprawę funkcjonowania osiedla, tak żeby mieszkańcom żyło się coraz lepiej i wygodniej.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni zrealizował założone plany modernizacji i utrzymania technicznego zarządzanych nieruchomości, w których zamieszkuje kilka tysięcy osób. W okresie sprawozdawczym wykonane zostały liczne prace remontowo-konserwacyjne w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego budynków pod względem ich estetyki i bezpieczeństwa ppoż. (szczegółowy zakres prac zawiera dział 3.6 „działalność w zakresie spraw technicznych”).

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 24 protokołowane posiedzenia, na których podjął 47 uchwał.

Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały zagadnienia dotyczące bieżącej obsługi zasobów mieszkalnych w tym dotyczące spraw członkowsko - lokalowych oraz sprawy organizacyjno - finansowe wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. na koniec 2017 roku stan członków wyniósł 2.166 osób. Główną rolę w działalności członkowsko-lokalowej, tak jak w latach ubiegłych, spełnia obsługa członków w zakresie realizacji umów cywilno-prawnych. W ubiegłym roku podpisano 26 aktów notarialnych – umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia na rzecz tych osób prawa własności.

Spółdzielnia Mieszkaniowa, według stanu na dzień 31.12.2017 r. administruje i zarządza zasobami własnymi, w tym:

- 1961 lokali mieszkalnych, w tym :
  - 24 lokale – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
  - 1330 lokale – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 593 lokale – prawo odrębnej własności do lokalu,
  - 14 lokale - pozostających w dyspozycji spółdzielni,
  - 348 pomieszczeń o przeznaczeniu innym niż mieszkalne.

W omawianym okresie sytuacja finansowa Spółdzielni stabilizuje się i ulega stałej poprawie. Wszystkie płatności są regulowane terminowo, a wprowadzone zmiany strukturalno – organizacyjne zmniejszyły koszty ogólne funkcjonowania Spółdzielni i przyniosą korzyści w kolejnych latach.

W ramach działalności dodatkowej pozyskane przychody wyniosły ok. 1.100.000,00 zł.

Zarząd podejmował zdecydowane działania wobec dłużników, począwszy od działań polubownych kończąc na działaniach windykacji przymusowej. Zadłużenia z tytułu opłat czynszowych (z uwzględnieniem spraw sądowych) na dzień 31.12.2017 roku wynosiły ogółem **2.311.897,38 zł** i w stosunku do stanu z dnia 31.12.2016 roku zmniejszyły się o kwotę **129.487,74 zł** (szczegóły windykacyjne patrz w dziale 3.3).

W pierwszym kwartale okresu sprawozdawczego jednym z działań priorytetowych Zarządu było doprowadzenie do podpisania układu z wierzycielami na najbardziej korzystnych dla spółdzielni warunkach. W tym celu Zarząd prowadził negocjacje z wierzycielami objętymi układem. Dnia 25 maja 2017 roku w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia odbyło się Zgromadzenie Wierzycieli, w którym uczestniczyli wierzyciele objęci układem. Wierzyciele zostali podzieleni na sześć grup interesu w zależności od kwoty zgłoszonej i uznanej wierzytelności:

	I GRUPA	II GRUPA	III GRUPA	IV GRUPA	V GRUPA	VI GRUPA	RAZEM
zakres sumy wierzytelności	0-10.000,00	10.000,01-100.000,00	100.000,01-250.000,00	250.000,01-1.000.000,00	1.000.000,01-1.500.000,00	powyżej 1.500.000,01	
Liczba podmiotów	148	20	6	6	2	1	<b>183</b>
Termin rozpoczęcia spłaty od dnia wejścia w życie układu	30 dni	60 dni	90 dni	90 dni	90 dni	90 dni	
Liczba rat	1 rata	6 rat	24 raty	36 rat	30 rat	60 rat	
Redukcja zadłużenia	0	-10%	-20%	-30%	-40%	-40%	
<b>Kwota 100%</b>	334 842,84	757 395,48	957 225,07	4 043 615,49	2 635 071,08	8 476 571,32	<b>17 204 721,28</b>
<b>Kwota po Zmniejszeniu</b>	334 842,84	681 655,95	765 780,04	2 830 530,85	1 581 042,64	5 085 942,79	<b>11 279 795,11</b>
<b>Kwoty rat miesięcznych</b>		113 609,34	31 907,50	78 625,87	52 701,42	84 765,71	

W wyniku zawartego układu, po zatwierdzeniu wszystkich sześciu list wierzytelności, **ostateczne umorzenie wierzytelności w kwocie 5.924.926,17 złotych** nastąpi po spłaceniu wszystkich rat wynikających z zawartego układu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd również wynegocjował z wierzycielami zabezpieczonymi rzeczowo **redukcję znaczących kwot odsetek w wysokości 2.012.836,55 złotych** oraz sporządził i podpisał stosowne porozumienia z tymi wierzycielami.

W związku z prawomocnym zatwierdzeniem układu w postępowaniu upadłościowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”, Spółdzielnia od listopada 2017 roku rozpoczęła realizację Postanowienia Sądu dotyczącego zawartego układu z wierzycielami poprzez dokonywanie spłat zobowiązań wobec wierzycieli zgodnie z harmonogramem wynikającym z postanowienia sądu. W roku 2017 Zarząd dokonał spłaty zobowiązań z listy wierzytelności objętych układem w kwocie 443.237,59 złotych, w tym mieszkańców, którzy mieli wierzytelności z tytułu nadpłaty czynszu.

Z kolei do dnia 21.05.2018 roku Spółdzielnia spłaciła wierzycieli objętych układem w łącznej kwocie 2.008.500,80 złotych oraz wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo w łącznej kwocie 15.413.512,10 złotych.

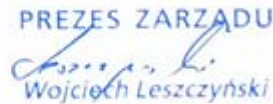
Po dokonaniu w/w spłat na dzień 21.05.2018 roku zobowiązanie Spółdzielni wobec wierzycieli objętych układem wynosi 9.271.294,32 złotych, a wobec wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo wynosi 1.717.428,17 złotych kwoty głównej plus odsetki /Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., City Parking Group S.A., Zakład Ubezpieczeń Społecznych/, łącznie **10.988.722,49 złotych**.

Z uwagi na fakt, iż od zobowiązań wobec wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo każdego dnia przyrastają odsetki, uzasadnione ekonomicznie byłoby uzyskanie zgody na sprzedaż nieruchomości lokalowych i gruntowych w celu jak najszybszego zaspokojenia wierzycieli i zatrzymania procesu zwiększania się zaległości z tytułu odsetek.

W celu pozyskania źródeł finansowania do spłat wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo w okresie sprawozdawczym został ogłoszony i przeprowadzony przetarg na sprzedaż nieruchomości oraz działek inwestycyjnych. Komisja przetargowa dokonała rozstrzygnięcia przetargu i w miesiącu marcu 2018 roku została sfinalizowana transakcja na łączną kwotę 23.185.500,00 złotych brutto.

Reasumując w ocenie zarządu wykonane działania w 2017 roku należy uznać za idące w dobrym kierunku, które w perspektywie kolejnych okresów pozwolą na przystąpienie do wykonywania poważniejszych prac takich jak: termomodernizacja budynków, sukcesywna wymiana dźwigów itp... Oczywiście ostateczną opinię pozostawiamy Państwu.

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
Tomasz Bathelt

PREZES ZARZĄDU  
  
Wojciech Leszczyński