

Uchwała nr 59 /XXV/2015

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi w upadłości likwidacyjnej
z dnia 1 września 2015 r.

w sprawie: zmiany upadłości likwidacyjnej na upadłość z możliwością zawarcia układu

§ 1


Na podstawie art. 44 ustawy Prawo spółdzielcze, na wniosek Syndyka Spółdzielni Mieszkaniowej "Śródmieście" w upadłości likwidacyjnej, Rada Nadzorcza popiera działania zmierzające do zmiany upadłości z likwidacyjnej na upadłość z możliwością zawarcia układu.

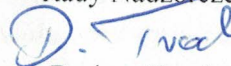
§ 2

Warunkiem koniecznym jest pełna współpraca Syndyka, Zarządu i Rady przy przygotowywaniu warunków układu z wierzycielami.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Maria Grzybowska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Dariusz Trocha

Uzasadnienie

Opowiadając się za podjęciem prac zmierzających do zawarcia układu z wierzycielami i w konsekwencji zmiany upadłości likwidacyjnej na układową, Rada Nadzorcza, wzięła pod uwagę następujące argumenty:

- Nie ma żadnych argumentów społecznych i ekonomicznych przemawiających za pozostaniem przy upadłości likwidacyjnej bez podjęcia próby zawarcia układu. Propozycje układowe (zgodnie z art. 268 PUN) mogą zgłosić upadły, syndyk i rada wierzycieli.
- Koszty realizacji upadłości likwidacyjnej są bowiem znacznie wyższe niż koszty upadłości układowej. Koszty te w ostatecznym rozrachunku pośrednio obciążają mieszkających w zasobach Spółdzielni.
- Proponując wierzycielom zawarcie układu nie ryzykujemy, bo jeśli do niego nie dojdzie pozostaniemy w punkcie wyjścia. Jeśli nie uda się przeprowadzić wynegocjowanego postępowania układowego zawsze jest możliwość powrotu z upadłości układowej do likwidacyjnej.

- W przypadku kontynuowania upadłości likwidacyjnej Syndyk będzie zmuszony niezwłocznie przystąpić do likwidacji masy upadłości poprzez m.in. sprzedaż poszczególnych nieruchomości, bez względu na kształtowanie się ich cen rynkowych i interes mieszkańców.
- W konsekwencji niskie przychody ze sprzedaży nieruchomości (w warunkach tzw. „sprzedaży wymuszonej” ich ceny rynkowe będą spadać) mogą nie wystarczyć na zaspokojenie wszystkich wierzycieli i oznaczać umorzenie upadłości, w konsekwencji czego nastąpi powrót do sytuacji sprzed ogłoszenia upadłości. Umorzenie upadłości oznacza bowiem, że wszystkie wierzytelności staną się natychmiast wymagalne w pełnej wysokości.
- W trakcie negocjowania warunków układu istnieje duża szansa uzyskania zgody wierzycieli na znaczącą redukcję wierzytelności, nie tylko odsetek, lecz także kwoty głównej. W ramach propozycji układowych możliwe jest również uzgodnienie z wierzycielami, że ich zaspokojenie nastąpi z zysku z działalności gospodarczej i będzie rozłożone na raty. Dlatego należy przeanalizować m.in., czy bardziej opłaca się sprzedać garaż wielopoziomowy czy czerpać zyski z jego wydzierżawienia. Podkreślić należy, że w przypadku kontynuowania upadłości likwidacyjnej nie ma żadnej możliwości negocjowania z wierzycielami i redukcji zadłużenia.
- W przypadku upadłości układowej realizacja układu jest rozłożona w dłuższym czasie, co pozwala uzyskiwać wyższe przychody ze sprzedaży nieruchomości (ich ceny nie powinny gwałtownie spadać) i tym samym uratować infrastrukturę, tj. uniknąć sprzedaży działek, na których znajdują się drogi dojazdowe, parkingi, sieci dystrybucji energii elektrycznej i ciepłej oraz wodociągowa. Utrata takich nieruchomości może bowiem w przyszłości oznaczać dla mieszkańców wysokie koszty korzystania z ustanowionej służebności gruntowych z tytułu drogi dojazdu lub przesyłu i spowodować znaczący wzrost opłat czynszowych.
- W trakcie upadłości likwidacyjnej wierzytelności zabezpieczone hipoteką mogą nie zostać spłacone w pełni. Oznaczać to będzie, że przy ustanawianiu odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynkach na nieruchomościach obciążonych hipoteką, każdy z lokali zostanie obciążony hipoteką w pełnej wysokości, ze wszystkimi tego negatywnymi skutkami prawnymi dla ich właścicieli.
- Wszyscy mieszkańcy, którzy na dzień upadłości mieli nadpłaty z tytułu opłat czynszowych (weszły one w skład masy upadłościowej), odzyskają je niezwłocznie po zawarciu układu, niezależnie od tego, czy zgłosili swoją wierzytelność do sądu - jest bowiem powszechną praktyką, że w przypadku upadłości układowej drobni wierzyciele spłacani są w pierwszej kolejności. Natomiast w przypadku upadłości likwidacyjnej prawdopodobieństwo odzyskania nadpłat jest niewielkie, gdyż zaspokojenie wierzycieli następuje według ich kategorii, a wierzytelności mieszkańców – jako zaliczone do najniższej kategorii – będą spłacane w ostatniej kolejności.