

Warszawa dnia 02 czerwca 2014 r.

KOPNA

Przedstawiciele na Zebranie Przedstawicieli SM „Przy Metrze“

Adres do korespondencji:

Grażyna Terpiłowska

ul. Lokajskiego [REDACTED]

02-793 Warszawa

S.M. „Przy Metrze”	
SEKRETARIAT	
dnia	03.06.2014
PŁYNĘŁ	
L. dz. 43	podpis [signature]

RADA NADZORCZA

SM „PRZY METRZE“

ul. Lanciego 12

02-792 Warszawa

Do wiadomości:

- 1) Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju ul Wspólna 2/4, 00-926 Warszawa;
- 2) Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, ul. Prosta 2/14, 00-850 Warszawa;
- 3) Mieszkańcy SM „Przy Metrze”.

Dotyczy: funduszu remontowego

Pismem z 07.04.2014 r. grupa członków naszej Spółdzielni zwróciła się do Rady Nadzorczej o wyjaśnienia w sprawie Funduszu Remontowego, którego środki - jak wszystko na to wskazuje - zostały przez spółdzielnię zdefraudowane. Autorzy pisma sformułowali kilka pytań i też oczekując, iż Rada odpowie na pytania i odniesie się do postawionych tez. Niestety odpowiedź Rady z dnia 12.05.2014 r. (RN/56/2014) nie czyni zadość tym oczekiwaniom.

W piśmie z 07.04.2014 r. przypomniano, iż Przewodniczący Rady Nadzorczej - Marek Wojtalewicz 19 czerwca 2013 r. zobowiązał się do zamówienia opinii prawnej, w sprawie możliwości sądowego odzyskania funduszu remontowego. Na pytanie, czy w tej sprawie zrobiono cokolwiek, pismo Rady niestety nie odpowiada.

Kolejne pytanie dotyczyło wskazania, z jakich składników tworzony jest Fundusz Remontowy. W tej kwestii pismo Rady pozostawia niejasności. Nie wiadomo, jaki charakter ma przyjęta przez Radę graniczna data 1996 roku wskazana jako „początek analizy”, ani też z czego ona wynika. Nie wiadomo również, czy chodzi o początek, czy też koniec 1996 roku. Pismo Rady nie precyzuje, czy z powodu „braku istotnych danych” przyjęto zerowy stan funduszu na rok 1996, czy też stan funduszu w 1996 roku jest znany, ale nie ma możliwości ustalenia pochodzenia jego składników przed tą datą. Jest to kwestia istotna, bowiem w 1996 roku zasadnicza część zasobów Spółdzielni istniała już od przeszło 10 lat (początkowo jako część SBM „Natolin”).

Następne pytanie dotyczyło wskazania, w jakich nieruchomościach zostały ulokowane środki z funduszu remontowego. W tej kluczowej sprawie, w odpowiedzi Rady niestety brak jest konkretów. Rada wymienia, co prawda uchwały nr 41/2001 i 25/2002 traktujące o niedozwolonym finansowaniu inwestycji z „wolnych środków z rachunku bieżącego SM” oraz funduszu remontowego, jednak ostatecznie stwierdza, iż „nie można ustalić księgowo na jakie faktycznie wydatki spółdzielni zostały przekazane kasowo środki widniejące na stanie FR”. Uzasadnienie tego

stanowiska jest naiwne i pozostaje niestety w sprzeczności faktami. Spółdzielnia zobowiązana jest bowiem do prowadzenia ewidencji księgowej wpływów i wydatków, we wszystkich rodzajach swojej działalności. Nadto, z uwagi na bezwynikowy charakter tej działalności musi co roku dokonywać bilansowania nadwyżek i niedoborów powstałych na poszczególnych rodzajach działalności. Również prowadzenie inwestycji związane jest z dodatkowymi obostrzeniami w zakresie kontroli prawidłowości wydatków. Spółdzielnia musi nadto dokonać rozliczenia inwestycji z członkami – inwestorami w oparciu o rzeczywiście poniesione koszty. Stąd też możliwe jest oznaczenie, jakie były rzeczywiste koszty inwestycji i jakie środki Spółdzielnia wydała na ich pokrycie. Znałe są również roszczenia wykonawców robót budowlanych związane z inwestycjami, które zostały już zaspokojone lub są przedmiotem trwającego sporu. Wiadomo również, jakie środki i w jakich okresach zostały wniesione przez inwestorów.

Zaskakujące w świetle obowiązujących przepisów, dotyczących zasad prowadzenia gospodarki Spółdzielni, są wywody Rady na temat przychodów, wydatków i niedomiarów w poszczególnych rodzajach działalności. Wynika z nich jeden wniosek - że władze Spółdzielni na przestrzeni lat traktowały je w sposób całkowicie dowolny sięgając po różne środki według własnego widzimisię, a nie zgodnie z ich przeznaczeniem. Natomiast obecna ekipa rządząca SM „Przy Metrze” nie ma zamiaru zaistniałego stanu uporządkować, ani też nawet odstąpić od tych praktyk.

Powoływanie się przez Radę na zaległości w opłatach od lokali jest nieporozumieniem, gdyż Fundusz Remontowy nie służy do finansowania zaległości czynszowych, natomiast kwoty zaległości odpowiadające niewpłaconym na fundusz należnościami stanowią jedynie ułamek stanu księgowego funduszu. Zwraca natomiast uwagę znacząca pozycja wymieniona w ww. piśmie Rady, opiewająca na kwotę 1.6 mln zł – „*nie wniesione wymagalne wkłady budowlane*”. Niestety Rada nie wyjaśniła, jaki jest związek tej kwoty ze stanem funduszu, co odpowiadałoby przedmiotowi zapytania skierowanego do Rady 07.04.2014 r.

Autorzy pisma skierowanego do Rady stwierdzili, że kwota 5 mln zł, została użyta do sfinansowania budowy ponad 100 miejsc postojowych w garażu budynku Belgradzka 14. Fakt ten nie został przez Radę zakwestionowany – a więc jeśli nawet nie wszystkie sprawy związane z defraudacją Funduszu Remontowego można wyjaśnić, to niektóre – na pewno tak. Nadto, w piśmie Rady z 12.05.2014 r. wielokrotnie pojawia się wątek „*niesprzedanych*” lokali i miejsc postojowych. Należy zauważyć, iż wybudowanie tych miejsc postojowych i lokali wymagało wydatkowania określonych środków. Rada nie wskazała, z jakich funduszy budowa tych obiektów została sfinansowana. W związku z powyższym należy przypomnieć, iż Spółdzielnia w ogóle nie była uprawniona do budowy lokali i miejsc postojowych na sprzedaż ponieważ prowadziła inwestycje wyłącznie dla członków, w oparciu o członkowski koszt budowy. Zadziwia zatem brak jakiegokolwiek refleksji ze strony Rady nad faktami działalności bezprawnej byłego zarządu, a nawet niejako usprawiedliwianie tej działalności doraźnymi potrzebami. Jest to szczególnie zdumiewające wobec wielokrotnych deklaracji ze strony członków Rady, jakoby jednym z jej priorytetów było rozliczenie byłego zarządu. Okazuje się zatem, że rozliczenie to nie dotyczy szkód wyrządzonych członkom mieszkającym w „starych zasobach”.

Wśród tez pisma z 07.04.2014 r. znalazło się twierdzenie, iż Rada Nadzorcza w ubiegłym roku nie kontrolowała przebiegu realizacji remontów zaplanowanych na 2013 rok. Spotkało się ono ze zdecydowanym sprzeciwem. Rada tłumaczy niezrealizowanie planu remontów koniecznością zapłacenia Miastu St. Warszawa około 3.5 mln zł wraz z odsetkami z tytułu należności za użytkowanie wieczyste gruntów w rejonie Belgradzka/Lanciego/Migdałowa/Rosola (w związku z wyrokiem Sądu Apelacyjnego z 2013 roku). Rada nie wyjaśniła jednak podstawowej kwestii, czy Spółdzielnia pobierała opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów od mieszkańców w pełnej wysokości, ale nie przekazywała ich w całości do kasy miejskiej, czy też pobierała zaniżone opłaty. Należy zauważyć, iż Fundusz Remontowy nie służy do pokrywania opłat za użytkowanie wieczyste

gruntów. Nadto Zarząd przy wsparciu Rady preforsował podczas Zebrania Przedstawicieli w czerwcu ubiegłego roku podjęcie kilku uchwał o zbyciu nieruchomości z przeznaczeniem na ten właśnie cel (określony w ww. wyroku). Rada, w piśmie z 12.05.2014 r. stwierdziła, iż „kwota ta będzie możliwa do odzyskania, jeżeli zostanie uwzględniona kasacja wyroku złożona do Sadu Najwyższego przez spółdzielnię”. Zakłada zatem, iż może ona nigdy nie zasilić tego funduszu, bowiem wynik skargi kasacyjnej jest niepewny. Wyjaśnienia Rady pozostają również w sprzeczności z faktami, bowiem na koniec roku na rachunkach bankowych Spółdzielni znajdowało się ok. 5 mln 700 tys. zł.

Rada przecząc tezie o braku kontroli przebiegu realizacji planu remontów stwierdziła, iż „otrzymywała od Zarządu kwartalne sprawozdania z realizacji Planu remontów, które na bieżąco analizowała”. Niestety twierdzenie to jest gołosłowne. Być może Rada otrzymywała takie informacje, ale – jak wynika z protokołów z posiedzeń – nie były one przedmiotem obrad Rady.

Kolejnym wątkiem pisma z 7.04.2014 r. była kwestia amortyzacji miejsc postojowych w inwestycji Belgradzka 14. Koszty ogólne Biura Zarządu są obecnie powiększane o ok. 200 tys. zł rocznie z tytułu amortyzacji ponad 100 miejsc postojowych w garażu budynku Belgradzka 14. Rada twierdzi, że „odwołany zarząd zakupił dla spółdzielni za kwotę ok 5 mln zł miejsca postojowe w inwestycji spółdzielni - Belgradzka 14”, a także iż „Odpis amortyzacyjny na zakup około 100 miejsc postojowych w inwestycji Belgradzka 14 nie jest dwukrotnym wydatkiem, tylko zaksięgowaniem rozłożonej w czasie straty wartości tych miejsc”.

Wyjaśnienia Rady nie są możliwe do przyjęcia. Oczywiście jest, że koszty amortyzacji wchodzi w skład kosztów ogólnych Biura Zarządu i w efekcie zwiększają wysokość stawki opłat „Eksplotacja podstawowa” pobieranej comiesięcznie od mieszkańców w ramach opłat za eksploatację i utrzymanie lokali. Skoro corocznie, przez wiele lat, wszyscy członkowie mają płacić dodatkowo ok. 200 tys. zł na sfinansowanie kosztu amortyzacji dotyczącego budynku Belgradzka 14, to kwestionowanie przez Radę zarzutu o podwójnym finansowaniu budowy (najpierw poprzez defraudację funduszu remontowego, a obecnie ponoszenie kosztów amortyzacji) jest zdumiewające. Rada Nadzorcza w ogóle nie wyjaśniła dlaczego do kosztów Biura Zarządu doliczana jest amortyzacja miejsc postojowych w budynku przy ulicy Belgradzkiej 14, a nie jest doliczana amortyzacja miejsc postojowych o takim samym statusie znajdujących się w garażu Centrum Natolin.

W wyjaśnieniach Rady zwraca uwagę wątek „zakupów dla spółdzielni za kwotę ok 5 mln zł miejsc postojowych w inwestycji spółdzielni - Belgradzka 14”. Wynika z niego, iż Spółdzielnia najpierw wybudowała ponad 100 miejsc postojowych o wartości 2.5 mln zł. Następnie miejsca te zakupiła od samej siebie za kwotę następnych 5 mln zł, by wreszcie kosztami amortyzacji w wysokości 5 mln zł (rozłożonej na lata) po raz kolejny obciążyć wszystkich członków.

W piśmie Rady znajduje się zdumiewający fragment: „I tak w inwestycji Belgradzka 14 inwestorzy mieszkań do 60m² oraz lokali użytkowych do 40m² byli zobowiązani do zakupu 1 miejsca postojowego, a powyżej tego metrażu do 2 miejsc postojowych. Pozostałe miejsca spółdzielnia musiała wybudować na potrzeby inwestycji Centrum Natolin w celu uzyskania stałego pozwolenia na użytkowanie, niezbędnego m.in. do przekształceń własnościowych. W trakcie Zebrania Przedstawicieli, na którym decyzja o inwestycji była podejmowana członkowie SM nie podjęli decyzji o sposobie finansowania tych miejsc z uwagi na zapewnienie prezesa A. Stępnia o tym, że zostaną one sprzedane na wolnym rynku”.

Informacja ta jest wewnętrznie sprzeczna. Jeśli rzeczywiście Spółdzielnia planowała wybudowanie miejsc postojowych w celu sprzedaży ich na wolnym rynku, to właśnie dlatego Zebranie Przedstawicieli byłoby zobowiązane podjąć decyzję o sposobie sfinansowania budowy tych miejsc. Bez takiej decyzji Zarząd nie mógłby bowiem dysponować środkami niezbędnymi do realizacji tego celu. Kolejna sprzeczność dotyczy samego celu budowy tych miejsc postojowych - „na potrzeby inwestycji Centrum Natolin”. W takim przypadku również nie mogłyby one zostać

„sprzedane na wolnym rynku”, bowiem nie istniałby wtedy jakikolwiek związek pomiędzy tymi miejscami, a Centrum Natolin.

Dodatkowe wątpliwości budzą kolejne tezy przedstawione w piśmie Rady. Rada podnosi kwestię zadłużenia mieszkańców, które „*zmusza spółdzielnię do nieustannego „kredytowania” bieżącej eksploatacji i konserwacji za zalegających użytkowników lokali*”. Zdumienie budzi poruszanie tej kwestii w kontekście defraudacji Funduszu Remontowego. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, iż Fundusz Remontowy nie służy do kredytowania działalności Spółdzielni w zakresie eksploatacji i konserwacji. Zadłużenia wiążą się z naliczaniem odsetek karnych, które umożliwiają pokrycie kosztów kredytowania działalności Spółdzielni w sytuacji, gdy część członków zalega z opłatami. Pismo Rady budzi obawę, iż obecna Rada nie kontroluje gospodarki finansowej prowadzonej przez Zarząd, ale wzorem poprzedników traktuje Fundusz Remontowy, jako skarbonkę, z której można czerpać środki na dowolne, aktualnie występujące potrzeby.

Poruszony przez Radę problem gospodarności i efektywności środków wydawanych na remonty stanowi ważne, ale osobne zagadnienie. Nie ma ono żadnego związku z rozbieżnością, pomiędzy stanem Funduszu, a środkami pieniężnymi, którymi Spółdzielnia faktycznie dysponuje. Nie było zatem przedmiotem pisma z 07.04.2014 r. i przywołanie go w tym miejscu jedynie zaciemnia obraz rzeczy.

Tezy pisma członków z 07.04.2014 r. zamykał wniosek o podjęcie konkretnych, zdecydowanych działań w celu odzyskania wpłaconego latami przez członków funduszu remontowego i przeznaczenie go zgodnie z celem statutowym na remonty budynków. Z pisma Rady wynika, iż nie zamierza ona takich działań podjąć. Zdumienie budzi deklaracja, iż Rada „*nie widzi żadnych możliwości prawnych, by niedoborem środków finansowych w spółdzielni obciążyć jakąś wybraną grupę spółdzielców np. ze względu na ich miejsce zamieszkania*”. Tak sformułowana teza jest absurda i nie była stawiana, przez autorów pisma z 07.04.2014 r. Nie wiadomo więc, dlaczego Rada ją formułuje, zamiast zająć merytoryczne stanowisko wobec prawdziwych problemów. Sprawą podstawową jest ustalenie stanu faktycznego i określenie wszystkich nieprawidłowości, do jakich doszło w spółdzielni w związku z wydatkowaniem środków z Funduszu Remontowego na inne cele – zwłaszcza działalność inwestycyjną. Dopiero wówczas możliwe będzie ustalenie, kto jest beneficjentem działań byłych zarządów, a kto poniósł z tego tytułu straty. Przedmiotem ewentualnych roszczeń wobec członków mogą być wyłącznie ich należności wobec Spółdzielni, których ta nie pobrała, a nie kwestia „miejsca zamieszkania”, jak widzi to Rada. Wydaje się, że takiego potraktowania sprawy za wszelką ceną Rada stara się uniknąć – nawet za cenę chronienia byłego zarządu przed odpowiedzialnością za działania popełnione na szkodę członków. Dzieje się to w sytuacji, gdy wysuwane są roszczenia wobec spółdzielni przez osoby, które mogą okazać się beneficjentami bezprawnych działań zarządu związanych z wydatkowaniem środków z Funduszu Remontowego.

W związku z tym, iż odpowiedź Rady Nadzorczej na pismo z 07.04.2014 r. jest niewystarczająca wnosimy o wyjaśnienie następujących kwestii:

1. Czy podjęte zostały działania prawne w kwestii odzyskania Funduszu Remontowego i przeznaczenia go na cele statutowe i czy została zamówiona opinia prawna, w sprawie możliwości działań sądowych w tym zakresie, do czego zobowiązywali się Lucyna Kohnierzak i Marek Wojtalewicz?
2. Od kiedy (wnosimy o określenie dokładnej daty) notowany jest stan Funduszu Remontowego, który uwidocznił się w ewidencji księgowej Spółdzielni i na jakiej podstawie data ta została przyjęta?
3. Ponawiamy wniosek o wskazanie, w jakich nieruchomościach i w jakich kwotach



(z przyporządkowaniem do poszczególnych nieruchomości) zostały ulokowane środki z Funduszu Remontowego.

4. Wnosimy o wskazanie pełnych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię do chwili obecnej na realizację poszczególnych inwestycji.
5. Czy Spółdzielnia poniosła jakiegokolwiek koszty związane z usuwaniem usterek w tych inwestycjach, które nie zostały zwrócone przez wykonawców w ramach gwarancji lub zmuszona jest do ich poniesienia w przyszłości? Jeśli tak – z jakich środków pokryto te wydatki i czy Spółdzielnia dochodzi roszczeń z tego tytułu od wykonawców (jeśli tak – w jakiej wysokości)? Prosimy o dane dla poszczególnych inwestycji.
6. Jakie mogą być ewentualne dodatkowe koszty tych inwestycji wynikające ze znanych Spółdzielni roszczeń i toczących się postępowań Sądowych (prosimy o dane dla poszczególnych inwestycji)?
7. Jakie kwoty wniesione zostały przez członków – inwestorów w postaci wkładów budowlanych na sfinansowanie poszczególnych inwestycji? Jakie należne kwoty z tego tytułu nie zostały wniesione i jaki jest stan dochodzenia roszczeń przez Spółdzielnię w tym zakresie?
8. Jakie są ostateczne koszty poszczególnych inwestycji, na podstawie których dokonano rozliczeń z członkami – inwestorami?
9. W jakich datach dokonano ww. rozliczeń z członkami i czy wówczas istniały roszczenia mogące wpłynąć na faktyczny koszt inwestycji, a jeśli tak – jakie były kwoty tych roszczeń (z uwzględnieniem należnych odsetek)?
10. Czy inwestorzy, w ramach realizowanych zadań inwestycyjnych, byli zobowiązani do poniesienia dodatkowych kosztów związanych z wybudowaniem przez spółdzielnię lokali użytkowych lub innych obiektów, które przynosiłyby następnie korzyści wszystkim członkom? Jeśli – tak w jakich wysokościach? Prosimy o dane dla poszczególnych inwestycji.
11. W jaki sposób i na jakiej podstawie (wnosimy o wskazanie konkretnych uchwał i przepisów prawa) Spółdzielnia weszła w wyłączne posiadanie lokali, pomieszczeń, miejsc postojowych itp. wybudowanych w ramach poszczególnych inwestycji?
12. Z jakich środków i na jakiej podstawie (wnosimy o wskazanie konkretnych uchwał i przepisów prawa) Spółdzielnia prowadziła inwestycje, które nie były pokrywane w pełni z wkładów budowlanych członków – inwestorów (prosimy o dane dla poszczególnych inwestycji)?
13. Czy Spółdzielnia przeznaczyła na cele inwestycyjne składniki swego majątku będące uprzednio w jej posiadaniu, a które następnie stały się odrębną własnością członków – inwestorów? Jeśli tak – jakie były to składniki majątku, w jaki sposób Spółdzielnia weszła w ich posiadanie i czy inwestorzy ponieśli z tego tytułu jakieś koszty na rzecz Spółdzielni, a jeśli tak – na co zostały one przeznaczone?
14. Jakie elementy poszczególnych inwestycji Spółdzielni budowane były „na sprzedaż” i na jakiej podstawie (wnosimy o wskazanie konkretnych uchwał i przepisów prawa)? Skąd pochodziły środki przeznaczone na ten cel?
15. Jakie wpływy osiągnęła Spółdzielnia z tytułu sprzedaży obiektów wybudowanych w ramach inwestycji, a jakie były koszty przez nią poniesione? Jakie poniosła obciążenia podatkowe z tytułu tej działalności? Prosimy o dane dla poszczególnych inwestycji.
16. Na jakiej podstawie (wnosimy o wskazanie konkretnych przepisów prawa) do kosztów ogólnych biura zarządu zaliczona została amortyzacja ok. 100 miejsc postojowych

2
17.04.2014
EŁO
pis

w budynku przy ulicy Belgradzkiej 14?

17. Dlaczego i w oparciu o jakie przepisy miejsca postojowe w różnych inwestycjach będące własnością Spółdzielni (m.in. „Centrum Natolin” i Belgradzka 14) w zakresie amortyzacji traktowane są odmiennie?
18. W minionym roku zaistniała konieczność zapłacenia Miastu St. Warszawa około 3,5 mln zł wraz z odsetkami z tytułu należności za użytkowanie wieczyste gruntów w rejonie ulic Belgradzka/Lanciego/Migdałowa/Rosoła. Czy Spółdzielnia pobierała opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów od mieszkańców w pełnej wysokości, ale nie przekazywała ich w całości do kasy miejskiej, czy też pobierała zaniżone opłaty (w okresie objętym wyrokiem)?
19. Wnosimy o przedstawienie wyniku finansowego ogółem i w poszczególnych rodzajach działalności Spółdzielni, za okres, w którym przeprowadzona została analiza Funduszu Remontowego, o której mowa w piśmie Rady z 12.05.2014 r. (1996-2013). Wnosimy również o podanie wielkości strat bilansowych ogółem, które zostały pokryte z funduszu zasobowego Spółdzielni w ww. okresie.

Mamy nadzieję, że powyższe pytania ułatwią Radzie udzielenie bardziej precyzyjnej odpowiedzi, która wyjaśni również wątpliwości wywołane treścią pisma Rady z 12.05.2014 r. Z uwagi na zbliżające się Zebranie Przedstawicieli oraz to, że dane o które prosimy obecnie powinny w większości znaleźć się w odpowiedzi na pismo z 07.04.2014 r., prosimy o niezwłoczną odpowiedź na postawione pytania.

Piotr Roguski
Olga Igniewska
Grażyna Szepietowska
Zofia Ciąćka
Jadwiga Brudon
Włodzisław Cieślak