

RADA NADZORCZA SM „PRZY METRZE”

www.smprzymetrze.waw.pl

dyzury: poniedziałek – 17⁰⁰ - 18⁰⁰
czwartek – 11⁰⁰ - 12⁰⁰

ul. Lanciego 12
02-792 Warszawa

56
RN/ /2014

Warszawa, dnia 12.05.2014 r.

**Sz. P.
Grażyna Terpiłowska
Ul. Lokajskiego [REDACTED]
02-793 Warszawa**

Szanowna Pani,

W odpowiedzi na pismo z dnia 07 kwietnia 2014 roku – data wpływu do SM Przy Metrze 22 kwietnia 2014 roku Rada Nadzorcza po bardzo wnikliwym zapoznaniu się z poruszonymi tam sprawami oraz uzyskaniu wstępnych informacji z działu księgowego uprzejmie informuje:

- 1. Istnieje możliwość ustalenia z jakich wpływów powstał obecny stan na koncie (FR) Funduszu Remontowego, gdyż kwota ta powstawała tylko ze składników celowo przeznaczanych na FR**

Przyjęto jako początek analizy rok 1996, gdyż wcześniejsze lata są praktycznie niemożliwe do analizy, ze względu na brak istotnych danych.

Kwoty widniejące na koncie Funduszu Remontowego na dzień 31.12.2013 rok powstały w latach 1996 -2013 z następujących wpływów:

- Naliczenia (odpisy) od lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych SM wnoszone na fundusz remontowy wyniosły 75,4 mln zł
- Wpływy (uznania) z innych źródeł wyniosły 17,4 mln zł

W kwocie 17,4 mln zł znajdują się między innymi uznania funduszu księgowane z takich źródeł jak:

- a. Wpłaty członków z tytułu przekształceń własnościowym (Lokatorskie prawo do lokalu we własnościowe prawo) kwota ok 7 mln zł
- b. Nadwyżka bilansowa z 2000 roku (nadwyżka przychodów nad kosztami GZM) około 2 mln zł
- c. Odszkodowania ok 1,1 mln zł (m.in. z tytułu pożaru KEN)
- d. Odsetki bankowe ok 1 mln zł

W sumie odpisy na fundusz remontowy w latach 1996 -2013 wyniosły 92, 8 mln zł, wraz z odszkodowaniem uzyskanym z tytułu pożaru na KEN (950 tys. zł)

Wydano kasowo na remonty zasobów SM w latach 1996 -2013 kwotę 75,1 mln zł (bez wydatków na remont po pożarze KEN)

- 1 -

RADA NADZORCZA SM „PRZY METRZE”

www.smprzymetrze.waw.pl

dyżury: poniedziałek – 17⁰⁰ - 18⁰⁰
czwartek – 11⁰⁰ - 12⁰⁰

ul. Lanciego 12
02-792 Warszawa

Osobnym zagadnieniem jest gospodarność i efektywność wydawanych środków na remonty z FR. Te sprawy są przedmiotem bieżących postępowań prokuratorskich, a w przypadku okresów zarządu prezesów Zacharewicz, Dobrzańska i Matz, sprawa znajduje się obecnie w sądzie karnym.

Różnica między księgowanymi, jako należnymi wpływami, a obciążeniami Funduszu (jako wydatki remontowe) daje kwotę 17,7 mln zł, co faktycznie odpowiada stanowi salda zapisów FR na koniec 2013r.

W kwestii przekazywania środków finansowych z FR na cele inwestycyjne. RN informuje, że istnieje tylko jedna uchwała RN dotycząca przekazania na cele inwestycyjne środków finansowych - wpłaconych do SM w ramach opłaty na Fundusz Remontowy.

Jest to Uchwała 25/2002 z dnia 10 czerwca 2002 roku o przeznaczeniu kwoty 1,15 mln zł z FR na zasilenie konta inwestycyjnego.

Istnieje też Uchwała 41/2001 dotycząca przejściowego sfinansowania kosztu budowy lokali w inwestycji Migdałowa I z wolnych środków z rachunku bieżącego SM (Do tej pory w tej inwestycji spółdzielnia nie otrzymała zwrotu wkładów budowlanych w kwocie 467 tys. zł – sprawy są w sądzie, a z tyt. nie sprzedanych miejsc postojowych i lokali użytkowych wartość nie pokrytych wkładami, a poniesionych i zapłaconych ze środków spółdzielni kosztów inwestycyjnych stanowi kwotę ok. 3 mln zł.

2. Nie można ustalić księgowo na jakie faktycznie wydatki spółdzielni zostały przekazane kasowo środki widniejące na stanie FR.

W SM jest kilka źródeł przychodu pieniędzy: - wpłaty na eksploatację, na fundusz remontowy, - przychody z majątku odrębnego (najem, reklama), wpłaty na różne opłaty np. partycypacyjna manipulacyjna, odsetki od opóźnionych wpłat, odsetki bankowe, dawniej wpłaty przy przekształceniach lokali z lokatorskich na własnościowe, opłaty geodezyjne, zwroty zasądzonych kosztów sądowych, spłacane zaległości sporne i zasądzone zarówno z tyt. opłat eksploatacyjnych jak i wkładów budowlanych, wpłaty z klubu „Przy Lasku”, wpłaty wadium itp.

Wszystkie wymienione środki pieniężne trafiają na rachunki bankowe spółdzielni - obecnie głównie na rachunek znajdujący się w Banku Pocztowym (choć są osoby, które nadal dokonują wpłat na rachunek Banku Polskiej Spółdzielczości, czego efektem jest ręczne księgowanie każdej dokonanej wpłaty w księgowości). Mieszkańcy przykładowo nie wpłacają za centralne ogrzewanie, na jedno osobne konto bankowe.

Jest też kilka kanałów wydatków pieniędzy: na eksploatację, wydatki na remonty, płace, zakup nieruchomości, zakupy wyposażenia i materiałów eksploatacyjnych SM, obsługę biura zarządu, przegrane procesy, użytkowanie wieczyste, podatki, utrzymanie lokali i miejsc postojowych należących do majątku odrębnego SM, utrzymanie Klubu przy Lasku. itp.

Powyższe przyczyny uniemożliwiają jednoznaczne ustalenie, które wydatki w danym roku były pokrywane z których kasowo środków.

Ponadto RN informuje, że na koniec 2013 odnotowano brak wpływu znaczących środków finansowych z następujących źródeł:

- a. zaległe wpłaty od lokali mieszkalnych kwota około 2,9 mln zł (w tym: 1,7mln zł - bieżące, 0,6 mln zł - złożone pozwysądowe, 0,6 mln zł - już uzyskane wyroki sądowe)
- b. zaległe wpłaty od lokali użytkowych kwota około 3,4 mln zł (w tym 1,3 mln zł – bieżące, 1,6 mln zł - złożone pozwysądowe, 0,5 mln zł - już uzyskane wyroki sądowe)
- c. nie wniesione wymagalne wkłady budowlane na pokrycie poniesionych kosztów inwestycyjnych przez inwestorów finansujących - kwota około 1,6 mln zł w tym:

Centrum Natolin 790 319,64,zł (w tym rozwiązane umowy na miejsca postojowe 338 tys. zł).
Migdałowa I około 500 tys. zł, Migdałowa III 5 206,87 zł, Lanciego 10 G 30 713,59 zł
Belgradzka 14 259 393,74 zł

Oprócz wyżej wymienionych kwot, RN informuje, że własnością spółdzielni są też niesprzedane w spółdzielniowych procesach inwestycyjnych lokale oraz miejsca postojowe w inwestycjach - Migdałowa I, KEN oraz Belgradzka 14, za które środki, głównie ze względu na brak chętnych na zakup po cenie wybudowania, nie wpłynęły do spółdzielni – bliższe dane są podane w Sprawozdaniu Zarządu za 2013 rok.

- d. Ponadto należy nadmienić, że coroczne zadłużenie mieszkańców w zakresie eksploatacji i konserwacji oraz Funduszu Remontowego, utrzymujące się od wielu lat na poziomie ok. 10% w przypadku lokali mieszkalnych i ok. 20% w przypadku lokali użytkowych, co nadal zmusza spółdzielnię do nieustannego „kredytowania” bieżącej eksploatacji i konserwacji za zalegających użytkowników lokali.

Powstały w skutek tego niedobór środków finansowych „w kasie” – na rachunkach bankowych spółdzielni - przyczynia się do pogłębienia różnicy pomiędzy zapisami księgowymi salda Funduszu Remontowego, a rzeczywistymi środkami finansowymi na kontach spółdzielni, które mogłyby zostać przeznaczone na sfinansowanie zadań remontowych.

W związku z powyższym kwota zaległych opłat została skonsumowana na pokrycie tych kosztów, powodując corocznie powiększenie „dziury budżetowej” SM. Tak powstały „deficyt” widoczny jest jako m.in. brak środków finansowych w gotówce pokrywających część wartości zapisów na Funduszu Remontowym.

Ponadto RN informuje, że:

3. Nie widzi żadnych możliwości prawnych, by niedoborem środków finansowych w spółdzielni obciążyć jakąś wybraną grupę spółdzielców np. ze względu na ich miejsce zamieszkania. Niezależnie czy sprawa dotyczy spłaty wyroku Nadbud czy też spłaty wyroku z Miastem St. W-wa w zakresie opłaty za użytkowanie wieczyste dla rejonu Belgradzka/Lanciego/Migdałowa/Rosła
Czy też dotyczy niesprzedanych lokali lub miejsc postojowych będących własnością spółdzielni w inwestycjach Migdałowa, KEN czy Belgradzka 14.

Wyjaśniamy też, że konieczność zakupu miejsc postojowych w ramach inwestycji wynika z bilansu miejsc postojowych. 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.

W przypadku inwestycji Centrum Natolin, SM odstąpiła od konieczności zakupu miejsc postojowych w stosunku do pewnej grupy finansujących i jest obecnie posiadaczem tych miejsc.

4. RN informuje też, że majątek odrębny SM jest obecnie wystarczający na pokrycie wszystkich ewentualnych zobowiązań SM.

Nie ma zagrożeń niewypłacalnością spółdzielni pod warunkiem, że zostanie usunięte największe obecnie zagrożenie dla spółdzielni tj. ewentualne unieważnienia umowy z firmą ARCHE. Unieważnienie tej umowy skutkować będzie koniecznością zapłacenia przez SM kilkudziesięciu milionów złotych, co może doprowadzić do upadłości spółdzielni. Ta sprawa będzie jeszcze przedmiotem obrad i decyzji najbliższego Zebrania Przedstawicieli.

5. Zarzuty braku kontroli RN nad funduszem remontowym w roku 2013 są całkowicie nieuzasadnione.

W 2013 wydatki na remonty były rzeczywiście niższe niż wpływy na Fundusz Remontowy o około 1,5 mln zł. Wynikało to nie z braku kontroli RN, jak sugerowano to w przedmiotowym piśmie, ale z konieczności zapłacenia Miastu St. Warszawa około 3,5 mln zł + odsetki po przegranym wieloletnim procesie o użytkowanie wieczyste gruntów w rejonie Belgradzka/Lanciego/Migdałowa/Rosola. Niezapłacenie tej kwoty groziło bezwzględną egzekucją komorniczą. Kwota ta będzie możliwa do odzyskania, jeżeli zostanie uwzględniona kasacja wyroku złożona do Sadu Najwyższego przez spółdzielnię. Natomiast saldo FR pozostaje niepomniejszona o te 1,5mln zł. Jednocześnie Rada Nadzorcza otrzymywała od Zarządu kwartalne sprawozdania z realizacji Planu remontów, które na bieżąco analizowała.

6. 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.

Odwołany zarząd zakupił dla spółdzielni za kwotę ok 5 mln zł miejsca postojowe w inwestycji spółdzielni - Belgradzka 14, aby uzyskać pozwolenie na użytkowanie budynku KEN. Rzeczywista obecnie wartość tych miejsc jest niższa niż 2,5 mln zł, co wynika z opinii rzeczoznawcy oraz faktu, że po tej cenie miejsca te mimo szerokiej akcji informacyjnej nie znajdują nabywców. Sprawa wyjaśnienia możliwej niegospodarności jest jedną z 23 zgłoszonych do Prokuratury Warszawa Mokotów.

RADA NADZORCZA SM „PRZY METRZE”

dyżury: poniedziałek – 17⁰⁰ - 18⁰⁰
czwartek – 11⁰⁰ - 12⁰⁰

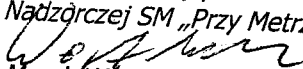
www.smprzymetrze.waw.pl

ul. Lanciego 12
02-792 Warszawa

7. Nawet po udowodnieniu odwołanym zarządom niegospodarności, są bardzo znikome szanse na odzyskanie milionowych strat w naszej spółdzielni.

Dane z księgowości nie są szczegółowe ze względu na krótki okres ich uzyskania oraz skąpy materiał w postaci dowodów księgowych. Przy uzyskaniu tych danych korzystano z opinii biegłych rewidentów, sprawozdań Zarządu oraz sprawozdań finansowych spółdzielni.

Rada Nadzorcza ma nadzieję, że powyższe informacje przybliżą Państwu stopień złożoności problemów występujących w naszej spółdzielni.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”

Marek Wójcicki