

Warszawa dnia 07 kwietnia 2014 r.

Przedstawiciel na Zebranie Przedstawicieli SM „Przy Metrze“



**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

W kwietniu 2013r., na zebraniu Stowarzyszenia Mieszkańców SM „Przy Metrze” jego Przewodnicząca Lucyna Kołnierzak w trakcie dyskusji o sytuacji tzw. „starych zasobów” naszej Spółdzielni zadeklarowała pomoc prawną w kwestii odzyskania funduszu remontowego i przeznaczenia go zgodnie z celem statutowym. Ponownie deklarację tę powtórzyła na Zebraniu Przedstawicieli 15 czerwca 2013 r., a Przewodniczący Rady Nadzorczej Marek Wojtalewicz 19 czerwca 2013 r. zobowiązał się do zamówienia opinii prawnej, w sprawie możliwości sądowego odzyskania funduszu remontowego.

Do dziś nie mamy żadnych informacji czy cokolwiek zrobiono w tym temacie. Brak zainteresowania członków Rady Nadzorczej (RN) naszymi sprawami budzi nasz głęboki niepokój. Członkowie RN są przez nas wybrani do obrony naszych interesów, a wszystko świadczy o tym, że nasze sprawy dla nich nie są ważne. Zajmują się różnymi sprawami nie podejmując spraw trudnych. Podobnie jak poprzednia RN, zamiast kontrolować Zarząd i zmuszać go do działań godzą się na to, aby prawie **18 milionów złotych funduszu remontowego** pozostało wirtualnym zapisem księgowym, nigdy nie do odzyskania. Dla przykładu, RN w ubiegłym roku ani razu nie skontrolowała jak przebiega realizacja remontów zaplanowanych na 2013 rok.

Przez całe lata zarządy SM "Przy Metrze" (SMSP) zbierały pieniądze na fundusz remontowy, ale nie wykonywały żadnych dużych prac remontowych. Prosimy o wyjaśnienie członkom i mieszkańcom, co oprócz bieżących miesięcznych wpłat składa się na fundusz remontowy?

Rada Nadzorcza powinna dbać o interesy wszystkich członków Spółdzielni.

Z tym większym niepokojem obserwujemy sytuację w naszej SM, gdzie jedynie istotnymi wydawać się mogą roszczenia kierowane przeciw spółdzielni dochodzone drogą sądową a wielkość tych roszczeń stanowią kwoty, których Spółdzielnia nie jest w stanie spłacić z bieżącej działalności. Pozwy złożone przez Przedstawicieli nowych inwestycji opiewają na ogromne kwoty, a ich treść jest utajniona przed ogółem członków.

Oburzenie nasze budzi fakt, że aktywnymi uczestnikami wymienionych procesów są członkowie Rady Nadzorczej poprzedniej i obecnej kadencji. Obawę członków tzw. starych zasobów powoduje sposób, w jaki RN dzieli i traktuje członków SMPM. Na pierwszych miejscach zajmuje się najczęściej sprawami, które dotyczą członków nowych inwestycji lub sprawami drugorzędnymi.

Przedstawiciele tzw. starych zasobów mają prawo czuć się pokrzywdzeni, gdyż przez wieloletnie zaniedbania Zarządu i organu, który ma statutowy obowiązek kontroli, czyli Radę Nadzorczą, nie korzystali z kwot funduszu remontowego, który gromadzili regularnie wnosząc opłaty do SMPM. Wkrótce, po zakończonych procesach sądowych – staną się grupą, która będzie musiała wyłącznie realizować nakazy wyroków sądowych.

Dlatego domagamy się zdecydowanych działań mających na celu odzyskanie wpłaconego przez nas latami funduszu remontowego. Niech sprawiedliwość nie dotyczy tylko spraw sądowych wniesionych przez grupy osób z nowych inwestycji. Aby w przyszłości zaspokoić wniesione roszczenia będziemy musieli sprzedać nasz pozostały majątek. Tak zwane stare zasoby, które tylko płacą za pomysły inwestycyjne poprzednich Zarządów zostaną pozbawione do końca swojego majątku z kolejnym dopisanym rokrocznie wirtualnym funduszem remontowym. Znając historię naszej SM, jak zwykle nikt nie będzie się nas pytał, co zrobić z naszymi pieniędzmi, zobowiązani jesteśmy jedynie płacić regularnie opłaty i godzić się na spłatę kolejnych roszczeń z funduszu remontowego. W chwili obecnej nasze budynki wymagają często, oprócz bieżących napraw, generalnych remontów (balkony, dachy, windy, przemarzniete ściany).

Dochodzenie roszczeń przez członków nowych inwestycji powinno uwzględniać możliwości finansowe spółdzielni i być zaspokojone proporcjonalnie do innych roszczeń, a także musi uwzględniać fakt, że inwestycje były współfinansowane przez stare zasoby

bez ich wiedzy i zgody. Brak jakichkolwiek działań w sprawie funduszu remontowego wyklucza uwzględnienie tej kwoty przy podziale pieniędzy ze sprzedanego majątku. W sytuacji braku pieniędzy na wymagalne roszczenia zostaniemy obciążeni dodatkowo brakującą kwotą do ich spłaty.

Były Zarząd z funduszu remontowego zapłacił ok. 5 mln. zł za wybudowanie ponad 100 miejsc postojowych (po 50 tys. zł) w garażu budynku Belgradzka 14. Budowę tych miejsc powinni sfinansować, zgodnie z Statutem, wyłącznie inwestorzy z Belgradzkiej 14 w ramach tzw. członkowskiego kosztu budowy. Nadto, budzi nasz sprzeciw księgowanie amortyzacji ww. miejsc postojowych, wybudowanych za pieniądze wszystkich członków z funduszu remontowego, jako pozycja kosztów Biura Zarządu. W konsekwencji prowadzi to do tego, że my wszyscy spółdzielcy finansujemy po raz drugi te miejsca postojowe, obecnie w kwocie ok. 200 tys. zł rocznie. Amortyzacja ta powinna obciążać koszty eksploatacji wyłącznie nieruchomości Belgradzka 14, a nie wszystkich mieszkańców Spółdzielni.

Wnioskujemy o wskazanie przez Radę Nadzorczą w jakich nieruchomościach zostały ulokowane pozostałe pieniądze z funduszu remontowego (ok. 13 mln. zł), z jakich pożytków jest odpis na ww. fundusz oraz podjęcia działań mających na celu zabezpieczenie naszego majątku.

Dlatego ponawiamy apel, nie chcemy wyłącznie płacić za nie swoje błędy - domagamy się pomocy od osób, które zostały wybrane do RN przez Zebranie Przedstawicieli w dobrej wierze.

Dosyć już mamy wyłącznie obietnic, od Rady Nadzorczej żądamy konkretnych działań i planów mających na celu odzyskanie kwot wpłacanych na fundusz remontowy i przeznaczenie go zgodnie z celem statutowym na remonty naszych budynków.

Załącznik;

Listy podpisów osób akceptujących treść pisma do Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 07 kwietnia 2014 r dotyczącego funduszu remontowego.