

**Zarządzenie Nr 1/05/2024**  
**Syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX”**  
**w upadłości w Warszawie**  
**z dnia 8 maja 2024 r.**

Syndyk masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej w „PAX” na podstawie art. 173 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz art. 4 ust. 1 – 4, ust. 7, ust. 7<sup>1</sup> oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zarządza co następuje:

**§ 1**

1. Zatwierdzam Plan gospodarczy na 2024 r. dla wszystkich nieruchomości będących w zasobach lub w zarządzie Spółdzielni.
2. Plan gospodarczy stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

**§ 2**

1. Zatwierdzam Plan prac remontowych na lata 2024 -2026 r. dla wszystkich nieruchomości będących w zasobach lub w zarządzie Spółdzielni.
2. Plan prac remontowych stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego Zarządzenia.

**§ 3**

1. Poczynając **od dnia 1 czerwca 2024 r.** zarządzam zmianę wysokości miesięcznych stawek opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni:
  - a. z tytułu podatku od nieruchomości,
  - b. z tytułu wieczystego użytkowania gruntu / opłaty przekształceniowej,
  - c. z tytułu energii elektrycznej,
  - d. z tytułu gazu,
  - e. z tytułu zimnej wody,
  - f. z tytułu zimnej wody na C.W.,i
  - g. z tytułu centralnego ogrzewania,
  - h. z tytułu ciepłej wody

dla wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych we wszystkich nieruchomościach będących w zasobach lub w zarządzie Spółdzielni.

2. Poczynając **od dnia 1 września 2024 r.** Zarządzam zmianę wysokości miesięcznych stawek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni:
  - a) z tytułu eksploatacji bieżącej,
  - b) z tytułu eksploatacja sprzętnie,
  - c) z tytułu funduszu remontowego,
  - d) z tytułu konserwacji bieżącej,
  - e) z tytułu kosztów anteny,
  - f) z tytułu kosztów dźwigów osobowych,
  - g) z tytułu eksploatacji – dozoru budynku,
  - h) z tytułu wjazdu na osiedle,
  - i) z tytułu eksploatacji powierzchni dodatkowych

dla wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych we wszystkich nieruchomościach będących w zasobach lub w zarządzie Spółdzielni.

3. Wysokość stawek opłat wskazanych w § 3 pkt. 1 i 2 została wskazana w formie tabelarycznej i stanowi Załącznik nr 3 do niniejszego Zarządzenia.

#### § 4

1. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem jego podpisania.
2. Zarządzam publikację niniejszego Zarządzenia wraz z załącznikami na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” [www.pax.com.pl](http://www.pax.com.pl) oraz w postaci ogłoszeń we wszystkich budynkach wielorodzinnych z ograniczeniem w zakresie Załączników do Załącznika nr 3. \

### Uzasadnienie

#### A. PLAN GOSPODARCZY

Syndyk masy upadłości przyjął Plan gospodarczy na 2024 r. Dokument ten stanowi podstawę gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni. Poszczególne kwoty wydatków wskazane w Planie wynikają z umów, orzeczeń sądowych i administracyjnych oraz przepisów prawa, w szczególności określających wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę, wysokość stawek podatkowych i składek na ubezpieczenie społeczne wiążących Spółdzielnię i skutkujących wydatkowaniem określonych środków. Co się tyczy wydatków, których wysokości nie da się aktualnie precyzyjnie obliczyć, takich jak wydatki materiałowe, opłaty bankowe, pocztowe, czy naprawy i remonty wzięto pod uwagę wydatki faktycznie wykonane w 2023 r. Została też uwzględniona korekta, o przewidywaną inflację w wysokości 10 %, dotycząca wzrostu cen tych dóbr i usług, z których na co dzień korzysta Spółdzielnia oraz wzrost ogólnych kosztów wynagrodzeń, związany ze wzrostem płacy minimalnej. Dodać należy, że po ogłoszeniu upadłości odeszła część pracowników i obecnie stan osób zatrudnionych w Spółdzielni jest niższy niż poprzednio i wymaga uzupełnienia.

Plan przewiduje zmniejszenie wydatków na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni w porównaniu z rokiem 2023 i zwiększenie kosztów od Spółdzielni niezależnych, głównie mediów, których ceny rosną w szybkim tempie, na co Syndyk nie ma żadnego wpływu. Ceny mediów są bowiem regulowane stosownymi przepisami i możliwość manewru, to jest wynegocjowania korzystniejszej oferty jest ograniczona. Niemniej Syndyk dokonał analizy obowiązujących umów i zmienił dostawcę i dystrybutora energii elektrycznej dla nieruchomości Spółdzielni uzyskując lepsze warunki od ofertowych przez dotychczasowego dostawcę.

Koszty zależne od Spółdzielni spadną mimo wydatków poniesionych na wynajęcie i wyposażenie nowej siedziby Spółdzielni, co wynikało z konieczności uniezależnienia Spółdzielni od usług zewnętrznych, co w poprzednich latach doprowadziło do sytuacji, w której Spółdzielnia nie posiadała w zasadzie żadnego majątku trwałego i codzienną działalność opierała o kosztowny najem majątku cudzego. Syndyk zrezygnował z outsourcingu i zakupił dla Spółdzielni urządzenia komputerowe, biurowe, niezbędne meble i wynajął tańszy lokal na jej nową siedzibę. Wydatki na przystosowanie nowej siedziby do potrzeb Spółdzielni i wyposażenie jej w niezbędny sprzęt mają charakter jednorazowy, a nie ponoszony corocznie, co będzie procentować obniżeniem kosztów z tego tytułu w kolejnych latach, w których będą konieczne już tylko naprawy urządzeń biurowych w razie konieczności albo wymiana poszczególnych rzeczy zużytych. Wydatki te uwzględniały koszty licencji oprogramowania finansowo – księgowego, który będzie amortyzowany w kolejnych latach. Zakup licencji był niezbędny, ponieważ dotychczas Spółdzielnia prowadziła księgi na cudzym oprogramowaniu, co zdaniem Syndyka było praktyką nieprawidłową.

#### B. PLAN PRAC REMONTOWYCH

Syndyk przyjął Plan prac remontowych na lata 2024 – 2026. Syndyk wskazuje, że w dacie ogłoszenia upadłości środki zapisane na rachunkach funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości miały charakter jedynie zapisu księgowego, a faktycznie zostały wcześniej wydane na inne cele. W rezultacie Syndyk od dnia ogłoszenia upadłości

gromadzi realne środki na zapisach funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości i ma w zamiśle docelowo na nowo stworzyć pełne zdolności Spółdzielni do finansowania i realizacji remontów i napraw w potrzebnym zakresie, większym niż tylko niezbędne i najbardziej pilne naprawy o charakterze zabezpieczającym. Plan jest dostępny w siedzibie Spółdzielni oraz na jej stronie internetowej. Określa on w sposób precyzyjny planowane naprawy i remonty dla poszczególnych nieruchomości rozłożone w czasie niezbędnym z jednej strony na opracowanie stosownej dokumentacji, wynegocjowanie i zawarcie umów, a z drugiej strony na zebranie odpowiednich środków na dany cel. Plan zapewnia realizację obowiązkowych (wynikających np. z przepisów przeciwpożarowych) i niezbędnych napraw i remontów oraz odpowiada realnym możliwościom Spółdzielni w zakresie zlecenia i nadzorowania planowanych prac. Plan został opracowany na podstawie potrzeb zebranych od i przez administratorów poszczególnych budynków przy uwzględnieniu sygnałów płynących od osób mających prawa do lokali i miejsc postojowych w Spółdzielni. Plan napraw i remontów będzie na bieżąco weryfikowany, a następnie zmieniany lub uzupełniany stosownie do zaistniałych okoliczności i potrzeb.

Plan prac remontowych determinował określenie wysokości stawki na fundusz remontowy obowiązującej od 1 września 2024 r., która uległa zmianie w zależności od konkretnej nieruchomości.

### **C. STAWKI OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW NIEZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI**

**Syndyk od dnia 1 czerwca 2024 r. wprowadza nowe stawki opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni** określonych w art. 4 ust. 7<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Wchodzi one w życie w terminie 14 dni. Z jednej strony chodzi o koszty utrzymania nieruchomości wynikające z przepisów, tj. obowiązujących w 2024 r. stawek podatku od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste poszczególnych nieruchomości. Z drugiej strony chodzi o koszty mediów. Koszty te zostały obliczone poprzez pomnożenie stawki jednostkowej (np. za m<sup>3</sup>, czy KWh) wynikającej z wiążących Spółdzielnie umów na dostawę danego rodzaju mediów oraz realnego dotychczasowego zużycia dla danej nieruchomości.

W zależności od rodzaju kosztu są one następnie dzielone przez sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych znajdujących się na danej nieruchomości lub liczbę osób zamieszkujących lokal mieszkalny oraz przez 12 miesięcy, co daje stawkę miesięcznej opłaty.

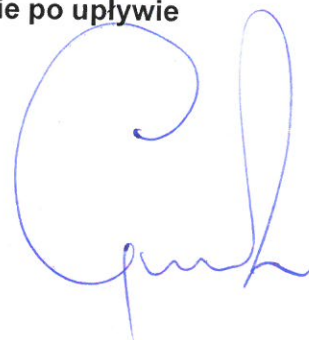
Stawki opłat widniejących na indywidualnej informacji o wysokości opłat za lokale, które zostały zmienione niniejszym Zarządzeniem i które otrzymują osoby zobowiązane do ich zapłaty widnieją w Załączniku nr 3 do niniejszego Zarządzenia ze wskazaniem, które z nich wchodzi w życie od dnia 1 czerwca 2024 r.

W celu zmniejszenia wysokości poszczególnych kosztów bezpośrednich Syndyk podjął szereg kroków mających na celu wynegocjowanie możliwie najkorzystniejszych opłat za dostawę mediów, czy wynegocjowanie nowych stawek wynagrodzenia za sprzątnięcie. W toku konsultacji z mieszkańcami jest obecnie kwestia zakresu usług ochrony na części nieruchomości Spółdzielni, co może przełożyć się na zmniejszenie kosztów ponoszonych z tego tytułu.

### **D. STAWKI OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW ZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI**

Stawki opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni zawierają dwa elementy. Rozliczenie wyniku roku 2023 oraz prognozy na rok 2024. **Wchodzi one w życie po upływie 3 miesięcy tj. począwszy od 1 września 2024 r.**

**ROZLICZENIE WYNIKU ROKU 2023**



Służby księgowe Spółdzielni po sprawdzeniu dokumentacji księgowej za 2023 r. i podsumowaniu wszystkich kosztów poniesionych w ubiegłym roku i przychodów wynikających z naliczeń obliczyły wynik dla całej Spółdzielni i poszczególnych nieruchomości.

Na koszty te składają się koszty bezpośrednie, tj. ponoszone wyłącznie na utrzymanie konkretnej nieruchomości (np. sprzątnięcie konkretnej nieruchomości, korzystanie z dźwigów osobowych czy opłata za użytkowanie wieczyste) oraz koszty pośrednie, których nie da się przypisać do konkretnej nieruchomości, ale służą one utrzymaniu Spółdzielni jako takiej (takie jak koszty utrzymania siedziby, czy administracji). Koszty pośrednie przypadające na daną nieruchomość wynikają ze stosunku jej powierzchni użytkowej do powierzchni użytkowej całości zasobów Spółdzielni i nieruchomości pozostających w zarządzie Spółdzielni.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat za lokale i miejsca postojowe zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok 2023 r., w wypadku tych nieruchomości w których wystąpiła, musi zostać pokryta przez osoby, którym przysługują prawa do lokali mieszkalnych, użytkowych lub miejsc postojowych w danej nieruchomości. Przejawia się to w zwiększeniu stawki opłaty na przyszłość. Z drugiej strony nadwyżka przychodów nad kosztami nie jest wypłacana w pieniądzu, ale pomniejsza na przyszłość wysokość tej stawki.

W przypadku większości nieruchomości Spółdzielni wynik za rok 2023 wykazuje nadwyżkę przychodów rozumianych jako suma naliczeń (nie mylić z rzeczywiście zapłaconymi opłatami przez osoby do tego zobowiązane) nad kosztami jej utrzymania, co przekłada się na zmniejszenie stawki opłaty. W nielicznych budynkach sytuacja jest odwrotna, wynika ona z nietrafionej prognozy kosztów 2023 r. (określenia zbyt niskich stawek w stosunku do poniesionych później wydatków) i skutkuje wzrostem stawki opłaty.

Wynik dla poszczególnych nieruchomości wielorodzinnych Spółdzielni w roku 2023 przedstawia się następująco:

| Lp. | nazwa budynku                | stawka opłaty eksploatacyjnej w roku 2023 | wynik roku 2023 | stawka eksploatacyjna po rozliczeniu wyniku roku 2023 z uwzględnieniem prognozy na 2024 rok |
|-----|------------------------------|---|-----------------|---|
| 1   | Piękna 16B                   | 2,11 zł                                   | -2 035,75 zł    | 2,01 zł   |
| 2   | Wybrzeże Kościuszkowskie 21  | 2,25 zł                                   | 14 275,38 zł    | 1,16 zł   |
| 3   | Wybrzeże Kościuszkowskie 21A | 2,25 zł                                   | 1 055,23 zł     | 1,65 zł   |
| 5   | Salezego 6                   | 2,25 zł                                   | 50 964,28 zł    | 1,38 zł   |
| 6   | Złota 81                     | 2,40 zł                                   | 17 109,75 zł    | 1,48 zł   |
| 7   | Rzymowskiego 33              | 2,20 zł                                   | 12 869,66 zł    | 1,72 zł   |
| 8   | Jadźwingów 1                 | 2,30 zł                                   | 9 506,12 zł     | 1,68 zł   |
| 9   | Jadźwingów 3                 | 2,30 zł                                   | 15 861,54 zł    | 1,53 zł   |
| 10  | Narbutta 4                   | 2,28 zł                                   | 10 224,01 zł    | 1,59 zł   |
| 11  | Modzelewskiego 8             | 2,05 zł                                   | -382,13 zł      | 1,96 zł   |
| 12  | Modzelewskiego 10            | 2,05 zł                                   | 308,03 zł       | 1,94 zł   |
| 13  | Modzelewskiego 6             | 2,05 zł                                   | 2 459,38 zł     | 1,85 zł   |
| 14  | Modzelewskiego 12            | 2,05 zł                                   | -4 454,90 zł    | 2,07 zł   |
| 15  | Wyścigowa 16                 | 2,10 zł                                   | 603,33 zł       | 1,73 zł   |
| 16  | Wyścigowa 16A                | 2,10 zł                                   | 888,66 zł       | 1,77 zł   |
| 17  | Rzymowskiego 19              | 2,12 zł                                   | 7 246,61 zł     | 1,84 zł   |

|    |                             |         |              |         |
|----|-----------------------------|---------|--------------|---------|
| 18 | Skaryszewska 4              | 2,10 zł | 3 020,12 zł  | 1,83 zł |
| 19 | Targowa 4                   | 2,10 zł | 4 189,59 zł  | 1,85 zł |
| 20 | Targowa 2                   | 2,10 zł | 3 149,04 zł  | 1,86 zł |
| 21 | Lubelska 21                 | 2,10 zł | 3 618,64 zł  | 1,88 zł |
| 22 | Zamoyskiego 49              | 2,10 zł | 24,33 zł     | 1,95 zł |
| 23 | Lubelska 17                 | 2,10 zł | -2 736,68 zł | 1,98 zł |
| 24 | Zamoyskiego 45              | 2,10 zł | 11 512,27 zł | 0,81 zł |
| 26 | Zamoyskiego 45A             | 2,10 zł | 475,66 zł    | 1,90 zł |
| 27 | Zamoyskiego 47              | 2,10 zł | 635,04 zł    | 1,90 zł |
| 28 | Zamoyskiego 47A             | 2,10 zł | 413,07 zł    | 1,94 zł |
| 25 | Lubelska 5/7                | 2,10 zł | 662,80 zł    | 1,90 zł |
| 29 | Zamoyskiego 51A             | 2,10 zł | 1 037,92 zł  | 1,93 zł |
| 30 | Zamoyskiego 53              | 2,10 zł | 746,13 zł    | 1,89 zł |
| 31 | Lipowa 38                   | 2,24 zł | 3 709,14 zł  | 1,10 zł |
| 32 | Cegielniana 15              | 2,80 zł | 19 614,29 zł | 1,04 zł |
| 33 | Bitwy warszawskiej 1920r 18 | 2,10 zł | -5 753,02 zł | 2,00 zł |
| 34 | Komorska 11/15              | 2,15 zł | 11 735,94 zł | 1,84 zł |
| 35 | Stanów Zjednoczonych 72     | 2,50 zł | 20 194,09 zł | 1,93 zł |
| 36 | Pileckiego 108              | 3,27 zł | 51 581,66 zł | 1,10 zł |
| 37 | Pileckiego 106              | 3,27 zł | 79 346,64 zł | 1,08 zł |
| 38 | Pileckiego 104              | 3,27 zł | 78 384,24 zł | 1,13 zł |
| 39 | Stryjeńskich 19             | 2,15 zł | 38 428,35 zł | 1,82 zł |

Wynik będzie rozliczony w okresie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie, tj. w okresie od 1 września 2024 r. do 31 sierpnia 2025.

Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej, jaka została obliczona w oparciu o wynik za 2023 r. dla poszczególnych nieruchomości nie może zostać przełożona w stosunku 1 do 1 na rok kolejny, ponieważ na przestrzeni 2024 r. i później zmieniała się i będzie się zmieniać treść umów, decyzji i innych dokumentów, z których wynikają zobowiązania płatnicze Spółdzielni. Mając je na uwadze i przewidując wzrosty wydatków spowodowane np. inflacją stawka ta musi zostać powiększona o prognozę, której szczegóły znajdują się w Planie gospodarczym, o czym szerzej niżej.

## PROGNOZA

Rozliczenie wyniku za 2023 r. pozwoliło ustalić rzeczywiście poniesione koszty utrzymania wszystkich zasobów Spółdzielni i każdej nieruchomości z osobna, w tym z tytułu kosztów pośrednich mających zasadniczy wpływ na określenie stawki z tytułu eksploatacji podstawowej. Bazując na tych danych i na Planie gospodarczym określona została dla każdej nieruchomości stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 1 września 2024 r. Plan stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia i widnieją w nim wszelkie dane dotyczące planowanych wydatków Spółdzielni.

Sposób obliczenia stawki opłaty przypadającej na 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej jest następujący. Koszty Spółdzielni (wyniku za 2023 r. i prognozy) są dzielone między nieruchomości stosunkiem powierzchni użytkowej danej nieruchomości do powierzchni użytkowej wszystkich zasobów Spółdzielni i nieruchomości pozostających w zasobach Spółdzielni. Następnie koszty pośrednie przypadające na daną nieruchomość są dzielone przez sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych znajdujących się na danej nieruchomości oraz przez 12 miesięcy, co daje stawkę opłaty za 1 metr kwadratowy miesięcznie.

Stawki opłat widniejących na indywidualnej informacji o wysokości opłat za lokale, które zostały zmienione niniejszym Zarządzeniem i które otrzymują osoby zobowiązane do ich

zapłaty widnieją w Załączniku nr 3 do niniejszego Zarządzenia ze wskazaniem, które z nich wchodzi w życie od dnia 1 września 2024 r.

Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej uwzględniająca wynik za 2023 r. i prognozę będzie niższa, niż obowiązująca w 2023 r. Inne stawki opłaty za lokal na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni obowiązujące od 1 września 2024 także w większości ulegną zmniejszeniu, co wynika jednoznacznie z porównania poszczególnych pozycji dotyczących pokrycia kosztów zależnych od Spółdzielni obowiązujących w kwietniu 2024 r. i od 1 września 2024 r. znajdujących się na indywidualnych informacjach o opłatach za lokale.

Koszty pośrednie i bezpośrednie utrzymania nieruchomości Spółdzielni są przez Syndyka utrzymywane na minimalnym poziomie zapewniającym sprawne i niezakłócone codzienne funkcjonowanie Spółdzielni i wykonywanie uprawnień oraz obowiązków wobec Spółdzielców, innych osób mających w Spółdzielni prawa do lokali oraz w stosunku do organów Państwa wynikających z przepisów obowiązującego prawa. Poziom wydatków uwzględnia niezbędne potrzeby Spółdzielni. W zakresie cen towarów, usługi i wynagrodzeń poziom ten uwzględnia realia rynkowe panujące w Warszawie.

Koszty pośrednie utrzymania nieruchomości Spółdzielni zaplanowane na 2024 r. wynoszą 4.168.584,75 zł. Syndyk zdecydował, że koszty wynagrodzenia brutto administratorów zatrudnionych do obsługi poszczególnych nieruchomości, koszty konserwacji dotyczące także poszczególnych budynków oraz ubezpieczenie poszczególnych nieruchomości będące wcześniej uznawane za koszty pośrednie zostaną w 2024 r. przeniesione do kosztów bezpośrednich. Wynoszą one łącznie 710.688,08 zł. Są one teraz przypisane do kosztów poszczególnych nieruchomości. **Te koszty łącznie z kosztami pośrednimi zamykają się kwotą 4.879.272,83 zł za 2024 r.**

Dla porównania koszty pośrednie w 2023 r. bez kosztów administrowania, konserwacji i ubezpieczenia nieruchomości wyniosły 4.070.712,88 zł. Aby porównanie z rokiem 2024 było pełne, do tej kwoty należy doliczyć koszty administrowania, konserwacji i ubezpieczenia nieruchomości w wysokości 1.488.122,40 zł. **Łącznie daje to kwotę 5.558.835,28 zł za 2023 r.**

**A zatem na skutek czynności Syndyka skoncentrowanych na racjonalizacji codziennego funkcjonowania spółdzielni i ograniczeniu zbędnych kosztów suma kosztów określanych jako pośrednie w 2023, jest w 2024 r, niższa o 679.562,45 zł od sumy tych samych kosztów w roku 2023.**

Najistotniejszą częścią kosztów pośrednich zaplanowanych na 2024 r. jest wynagrodzenie osób zatrudnionych w Spółdzielni na podstawie umowy o pracę i zlecenia. Jest to kwota 2.337.500 zł brutto rocznie, a więc ponad 50 % sumy kosztów. W spółdzielni zatrudnionych jest obecnie 20 osób na umowę o pracę i dwie na umowę zlecenia, tj. o 6 osób mniej niż w dacie ogłoszenia upadłości (było to wówczas 19 osób na umowę o pracę i 9 na umowę zlecenia). Koszty zatrudnienia są niższe niż w 2023 r., kiedy to wyniosły 2.386.252,69 zł. Obecny stan zatrudnienia należy uznać za niewystarczający mając na uwadze ilość problemów, jaka pozostaje do rozwiązania zarówno w aspekcie stanów prawnych nieruchomości, jak i codziennego zarządzania zasobami Spółdzielni. Wsparcia wymaga w szczególności Dział księgowy, Dział windykacji i Dział Członkowski. Syndyk uznaje za zasadne zatrudnienie dodatkowo jednej, ewentualnie dwóch osób i dlatego została utworzona rezerwa na utworzenie nowych etatów w wysokości 97.900 zł.

Inne istotne pozycje kosztów pośrednich to:

- koszty usług prawnych w wysokości 413.280 zł brutto rocznie; są to koszty niższe niż ponoszone w stosunku rocznym w okresie przed ogłoszeniem upadłości o kwotę 124.141,14 zł; koszty usług prawnych przed ogłoszeniem upadłości figurowały w części w kosztach zatrudnienia, ponieważ pełnomocnicy zatrudnieni przez Zarząd mieli zawarte ze Spółdzielnią umowy o pracę (suma ich wynagrodzeń wynosiła 448.575,22 zł) oraz jako usługi zewnętrzne (z kosztami rocznymi w wysokości 88.845,92 zł); Syndyk rozwiązał umowy o pracę z dotychczasowymi pełnomocnikami i zatrudnia obecnie trzech profesjonalnych

pełnomocników, którzy zajmują się wyłącznie obsługą działalności statutowej spółdzielni (prowadzeniem procesów sądowych, opiniowaniem, windykacją, analizą umów, analizą i przygotowaniem pism do organów administracji, przygotowywaniem wyodrębnień itd.) z wyłączeniem obsługi czynności postępowania upadłościowego, którą w pełnym zakresie zajmuje się jeden pełnomocnik – koszty jego wynagrodzenia nie są wliczane w koszty działalności statutowej;

- koszty opłat sądowych, notarialnych i skarbowych, pocztowych, prowizji i opłat bankowych, podatków oraz koszty egzekucyjne zaplanowane na 258.000 zł rocznie,
- koszty najmu siedziby w wysokości 170.000 zł rocznie powiększone o koszty wyposażenia (246.866,17 zł stanowią koszty wyposażenia siedziby już poniesione, a kwota 20.000 zł stanowi koszty przewidywane do poniesienia na ten cel w roku 2024), usług telekomunikacyjnych (3.068,64 zł), internetu (7.323,40 zł), sprzętania (29.224,80 zł), energii elektrycznej (36.000 zł), ogrzewania (7.000 zł), zużycia wody i odprowadzania ścieków (5.000 zł), klimatyzacji (10.000 zł) i materiałów biurowych (24.000 zł),
- rezerwa w wysokości 150.000 zł przewidziana na wzrost wynagrodzenia minimalnego obowiązującego od 1 lipca 2024 r.,
- koszty najmu kserokopiarek w wysokości 15.498 zł rocznie,
- koszty usług informatycznych w wysokości 58.560 zł rocznie,

Ponadto Syndyk zaplanował rezerwę na wdrożenie systemu informatycznego w wysokości 86.100 zł. Jest ona niezbędna, ponieważ system finansowo księgowy będzie wymagał usprawnień i zmian służących potrzebom wynikłym w toku działalności Spółdzielni, a ponadto niezbędne są szkolenia pracowników Spółdzielni w obsłudze systemu, co w przyszłości usprawni pracę całej Spółdzielni.

#### **E. KOSZTY POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO**

Koszty postępowania upadłościowego są księgowane na odrębnym koncie księgowym i nie stanowią podstawy ustalenia wyniku za 2023 r. ani przygotowania prognozy na 2024 r. Nie stanowią też elementu Planu gospodarczego. W związku z powyższym nie są one i nie będą zaspokajane z opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe.

#### **F. PODSTAWA PRAWNA WYDANIA ZARZĄDZENIA WEJŚCIE W ŻYCIE I SPOSÓB JEGO ZASKARŻANIA**

Wydanie niniejszego Zarządzenia przez Syndyka masy upadłości Spółdzielni, a nie przez jej organy wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Z dniem ogłoszenia upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” wszystkie nieruchomości Spółdzielni weszły w skład masy upadłości, tak samo jak wierzytelności z tytułu opłat za lokale, które jednak Syndyk może wykorzystywać jedynie na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie zaś na potrzeby postępowania upadłościowego. Co do składników masy upadłości upadły zgodnie z art. 75 ust. 1 Prawa upadłościowego utracił prawo zarządu, który to zarząd na podstawie art. 173 Prawa upadłościowego został powierzony Syndykowi. Przepis art. 173 Prawa upadłościowego stanowi podstawę do zarządzania przez Syndyka wszelkimi aspektami działalności Spółdzielni wiążącymi się bezpośrednio lub pośrednio z dysponowaniem jej majątkiem.

Zgodnie z art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup>, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni i osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, a także z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. To samo dotyczy członków spółdzielni będących właścicielami lokali. Z kolei właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i

utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 7<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku **zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni**, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, **co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat**, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, **o zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni**, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, **co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego**. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zmiana została uzasadniona powyżej.

**Syndyk zarządził wprowadzenie w życie zmian objętych niniejszym Zarządzeniem ze skutkiem od dnia 1 czerwca 2024 r. w zakresie opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni i od dnia 1 września 2024 r. w zakresie opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni.**

Zarządzenie jest publikowane w holach wejściowych budynków w zakresie ograniczonym do samego Zarządzenia z uzasadnieniem oraz Załącznika nr 3 określającego stawki opłat dla nieruchomości Spółdzielni. Publikacja Zarządzenia z wszystkimi Załącznikami ma miejsce na stronie internetowej Spółdzielni w pełnym zakresie. Zarządzenie wraz ze wszystkimi Załącznikami jest też dostępne w formie papierowej w siedzibie Spółdzielni.

Syndyk informuje, że zgodnie z treścią art. 7 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, *„członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.”*

Warszawa, dnia 8 maja 2024 r.

Syndyk masy upadłości  
Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX”

Marcin Gałązka

Syndyk

**Załączniki:**

- 1) Plan gospodarczy na 2024 r.
- 2) Plan prac remontowych na 2024 r.
- 3) Wysokość stawek opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i miejsca postojowe w Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” w upadłości w Warszawie obowiązujących od 1 czerwca 2024 r. i od 1 września 2024 r.