

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „Śródmieście” w Łodzi za rok 2013.

W roku 2013 Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi sprawami :

Na posiedzeniach Rady Zarząd, w oparciu o wybrane informacje z bilansu Sp-ni , omawiał stan finansowo-gospodarczy. Przedstawiał wynik finansowy, zadłużenia czynszowe, zobowiązania krótko i długoterminowe oraz stan funduszu remontowego. Przedstawiał też sprawę zaległości wobec dostawców mediów, a szczególnie wobec dostawców ciepła, energii elektrycznej i wodociągów.

Z rocznego rachunku zysków/strat wynika ,że w roku 2013 nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 1 031 244,80 zł pomimo tego że część budynków wydzieliła się ze struktur Spółdzielni.

Największym problemem był niedobór w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który występuje od początku powstania Sp-ni i w rachunku ciągnionym wynosi ca 10,5 mln zł W minionych latach niedobór ten pokrywany był z pozostałej działalności.

Zmniejszył się też wskaźnik płynności finansowej tzn. zdolność do natychmiastowej spłaty zobowiązań do 0,60.

Trudną sytuację finansową spowodowały m.in.

- poniesione nakłady na inwestycje ca 3,2 mln zł
- nakłady na remonty do rozliczenia w czasie ca 10,8 mln zł
- należności od członków Sp-ni ca 3,6 mln zł
- strata bilansowa

Zarząd i Rada Nadzorcza oceniały sytuację jako bardzo trudną i widziały potrzebę wprowadzenia programu oszczędnościowego m.in. poprzez zmniejszenie kosztów osobowych (zastąpienie portierów systemem monitoringu i grup interwencyjnych).

Wysokie też były koszty ciepła pomimo zmniejszenia mocy zgłoszonej- stawka za ciepło nie była zmieniana od 4 lat - wzrosło przez to zadłużenie wobec firmy Dalkia.

W związku z tym, że przychody nie pokrywały wydatków Zarząd ubiegał się o udzielenie kredytu przez PKO BP, BRE Bank, Bank Luksemburski. Zamiarem Spółdzielni było

doprowadzenie do restrukturyzacji posiadanych kredytów i połączenie ich w jeden długoterminowy obejmujący całość zobowiązań.

Kredytu takiego nie uzyskano w związku z tym zaciągnięto pożyczki. Zarząd uważał, że zabezpieczenie kredytu stanowi posiadany majątek, który szacował na 82,9 mln zł. Dodatkowy przychód zamierzano też uzyskać z dzierżawy parkingu wielopoziomowego, umowę taką podpisano w dniu 1.07.2013r.

Na skutek braku środków finansowych Sp-nia ograniczyła zakres remontów do drobnych prac konserwacyjnych oraz niezbędnych prac zabezpieczających. Kolejnym działaniem zwiększającym przychody miała być wzmożona działalność windykacyjna.

Chcąc przypomnieć chronologicznie narastające kłopoty naszej Sp-ni trzeba zacząć od inwestycji realizowanej z firmą REMOBUD w 2008 roku przy ul. Piotrkowskiej 170. Remobud miał wybudować budynek o wysokości 90m, a my mieliśmy otrzymać z tego tytułu 20 mln zysku, Niestety firma ta upadła przed rozpoczęciem wspólnej inwestycji. Nie mogliśmy żądać odszkodowania z uwagi na to, że Urząd Miasta przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, która była podstawą tej umowy, nie dopełnił wszystkich formalności i nie powiadomił jednego z właścicieli mieszkań przy ul. Piotrkowskiej 172. W konsekwencji uniemożliwiło to dochodzenie roszczeń przez Sp-nię od Remobudu gdyż umowa zawarta w formie notarialnej stała się możliwa do podważenia. To spowodowało pierwsze problemy finansowe.

W roku 2008 Sp-nia podpisała bardzo korzystną umowę z firmą REAL DEVELOPMENT na budowę dwóch budynków i garażu wielopoziomowego przy ulicy Piotrkowskiej 235, a w roku 2009 z firmą Panopticum na wybudowanie budynku przy ul. Piotrkowskiej 182a z restauracją o powierzchni 250 m oraz dwóch lokali biurowych o powierzchni 300 m. Spółdzielnia wzięła na to zaliczkę w wys. 1.3 mln zł. Prace nie mogły być zrealizowane z powodu nie wykonania przez Urząd Miasta własnej decyzji o przyłączeniu paska gruntu o szerokości 3,5 m, co umożliwiłoby zabudowanie pierzejowe całej szerokości działki (pomimo wcześniejszej ostatecznej decyzji poprzedniego prezydenta Łodzi). W wyniku tych działań Sp-nia musiała wstrzymać prace projektowe i oddać zaliczki. (Panopticum czekało prawie 3 lata na realizację inwestycji lub zwrot pieniędzy).

Aby dokończyć rozpoczęte wcześniej prace termomodernizacyjne i remontowe musieliśmy pożyczyć od tej firmy ponad 5 mln zł. Ukończenie tych prac było konieczne ze względów technicznych i było też zgodne z oczekiwaniami i postulatami członków Sp-ni.

Wszystkie te działania zakończyłyby się pomyślnym finałem gdyby nie bezprawne przerwanie rozpoczętych inwestycji przy ul. Piotrkowskiej 235/241 pod pretekstem ochrony środowiska przyrodniczego. W wyniku tych niekorzystnych zdarzeń w roku 2012 i na skutek utraty zaufania przez współinwestorów Spółdzielnia stanęła przed dramatycznym wyborem: albo procesować się z firmami Panopticum i Real Development o zwrot zaliczek, pożyczek i utraconych korzyści, albo próbować się z nimi porozumieć unikając procesu sądowego. W wypadku przegrania tych procesów Sp-nia narażona byłaby na licytację znacznej części swoich nieruchomości z garażem wielopoziomowym włącznie, gdyż bank kredytujący garaż mógłby w wyniku obawy o swoje należności wypowiedzieć kredyt. Na powyższe miała również wpływ pogarszająca się sytuacja gospodarcza w Polsce, a szczególnie w Łodzi (spadek cen nieruchomości i mieszkań na rynku). Aby uchronić się przed karami umownymi musieliśmy przewłaszczyć grunty na rzecz firm wobec których mieliśmy zobowiązania.

Wszystkie decyzje spowodowane opisaną sytuacją były trudne, ale wydawały się na daną chwilę konieczne.

Planowane inwestycje miały doprowadzić do uzyskania dużych środków do realizacji koniecznych remontów i modernizacji budynków oraz do wspomagania działalności GZM.

Niestety ich zablokowanie, nie z winy Spółdzielni, uniemożliwiły to, a jednocześnie doprowadziły do bardzo trudnej sytuacji finansowej.

W dniu 29.11.2013 roku nastąpiło zawieszenie przez prokuraturę dwóch członków Zarządu Krzysztofa Diducha i Tomasza Bednarka pod zarzutem niegospodarności.

Rada Nadzorcza pragnąc zapewnić dalszą pracę Sp-ni powołała ze swego grona dwóch tymczasowych członków Zarządu Elżbietę Szymańską i Aleksandra Chobera zobowiązując jednocześnie dotychczasowych członków Zarządu do przekazania wszystkich ustaleń i spraw jakie prowadzili, gdyż dodatkowo sprawę utrudniał brak dokumentów, które w całości zostały zabrane przez policję.