

PROTOKÓŁ NR 1/2021
posiedzenia Rady Nadzorczej S.M. „SŁONECZNA”
odbytego w dniu 15 stycznia 2021 r.
(zdalnie poprzez aplikację Google Meet).

I. Obecni:

Rada Nadzorcza:

1. Barbara Harhala – Z-ca Przewodniczącego RN
2. Andrzej Marszałek – Członek RN

Zarząd i zaproszeni goście:

1. Marek Kwiatkowski – Członek Zarządu

II. Po stwierdzeniu prawomocności posiedzenia, przed przystąpieniem do głosowania porządku obrad, przedstawiciel Zarządu wniósł o uzupełnienie porządku posiedzenia o punkt dotyczący rozpatrzenia wniosku Biura Rachunkowego „Bilans” zawarte w piśmie Biura z dnia 15.01,201r., które wcześniej już zostało przekazane Radzie pocztą elektroniczną.

Prowadząca posiedzenie przeprowadziła głosowanie w sprawie przyjęcia tego wniosku BR „Bilans”, w wyniku którego Rada postanowiła dodać do porządku obrad punkt 6. *Rozpatrzenie wniosku Biura Rachunkowego „Bilans” i podjęcie uchwały w tej sprawie.*

Rada Nadzorcza przyjęła następujący porządek:

1. Powołanie Członków Zarządu i podjęcie wszystkich wymaganych uchwał w tej sprawie.
2. Omówienie kwestii powołania pełnomocnika Zarządu i podjęcie uchwały w tej sprawie.
3. Omówienie ofert na zarządzanie nieruchomościami i podjęcie wymaganych uchwał w tej sprawie.
4. Upoważnienie Zarządu do zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością.
5. Sprawy różne.
6. Rozpatrzenie wniosku Biura Rachunkowego „Bilans” i podjęcie uchwały w tej sprawie.

AD.II.1.

Rada ponownie omówiła sprawy dotyczące wyboru nowych członków Zarządu Spółdzielni. Niestety nadal pomimo rozpowszechnienia przez Zarząd informacji: najpierw o rezygnacji Członków Zarządu Spółdzielni, a następnie informacji o wyborze nowego Zarządu i ogłoszeń prasowych, internetowych, wywieszanych na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych oraz dostarczanych bezpośrednio do skrzynek

pocztowych każdego mieszkania, nie zgłosił się żaden kandydat do Zarządu Spółdzielni.

Rada postanowiła prowadzić dalsze działania mające na celu wyłonienie nowego Zarządu Spółdzielni na dotychczasowych zasadach zawartych we wcześniejszych uchwałach Rady. W związku z brakiem kandydatów do Zarządu Spółdzielni Rada nie podjęła żadnych uchwał w tej sprawie.

AD.II.2.

Rada przyjęła do wiadomości informację przedstawiciela Zarządu o tym, że zgodnie z § 61. ust. 1. Statutu Spółdzielni *„Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. W przypadku ustanowienia Zarządu jednoosobowego oświadczenie woli mogą składać również dwaj pełnomocnicy”*.

AD.II.3.

W związku z rezygnacją Prezesa Spółdzielni i równoczesną rezygnacją drugiego Członka Zarządu Spółdzielni z dniem 31.12.2020 r., a dodatkowo w tym samym terminie wypowiedziało również umowę Biuro Rachunkowe „Bilans” świadczące od wielu lat usługi księgowe dla Spółdzielni, Rada Nadzorcza postanowiła powierzyć z dniem 1 stycznia 2021 r. zarządzanie nieruchomościami we władaniu Spółdzielni profesjonalnemu zarządcy nieruchomości. Przy tym (jak to opisano w punkcie A.II.1. pomimo rozpowszechnienia przez Zarząd informacji: najpierw o rezygnacji Członków Zarządu Spółdzielni, a następnie informacji o wyborze nowego Zarządu i ogłoszeń prasowych, internetowych, wywieszanych na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych oraz dostarczanych bezpośrednio do skrzynek pocztowych każdego mieszkania, nie zgłosił się żaden kandydat do Zarządu Spółdzielni.

Aby Spółdzielnia mogła dalej funkcjonować, oraz dla uniknięcia ryzyka zaprzestania regulowania zobowiązań przez Spółdzielnię, co mogłoby skutkować daleko idącymi i dokuczliwymi konsekwencjami, w tym np. egzekucjami komorniczymi i obciążaniem hipotek, konieczne było ustanowienie tymczasowego członka Zarządu oraz zlecenie zarządzania nieruchomościami Spółdzielni profesjonalnej firmie świadczącej takie usługi zarządzania.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/5/2020 z dnia 10 grudnia 2020 roku w sprawie sposobu zarządzania nieruchomością po dniu 1 stycznia 2021 roku, a następnie uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/6/2020 z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie kryteriów wyboru zarządcy nieruchomości, zostało przeprowadzone postępowanie z trybie zapytań ofertowych i zebrano oferty, a następnie Rada oceniła te oferty i wybrała najlepszą jej zdaniem ofertę na zarządzanie nieruchomościami Spółdzielni.

Proces poszukiwania zarządcy, uzyskane oferty oraz ich ocenę zawiera załącznik do niniejszego protokołu pt. **„Protokół ustaleń Rady Nadzorczej SM Słoneczna**

w sprawie oceny ofert na zarządzanie nieruchomościami” spisany dnia 15 stycznia 2021 roku.

AD.II.4.

Na podstawie przesłanek przedstawionych w punkcie A.II.3. Rada rekomenduje Zarządowi zawarcie umowy o zarządzanie nieruchomościami Spółdzielni z firmą:

WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości, ul. Serbska 11, 61-696 Poznań.

Uchwała w tej sprawie została podjęta jednogłośnie w obecności wszystkich członków Rady Nadzorczej.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 15.01.2021 r.

Uchwała Nr 1/1/2021 z dnia 15 stycznia 2021 r. podpisana następnie w trybie obiegowym przez uczestników posiedzenia stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

AD.II.5.

Rada omówiła różne kwestie związane z ustąpieniem poprzedniego Zarządu, przejmowaniem majątku Spółdzielni, stanem przejętego majątku Spółdzielni oraz koniecznymi działaniami w tej sprawie.

AD.II.6.

Rada rozpatrzyła wniosek Biura Rachunkowego „Bilans” zawarty w skierowanym do Rady piśmie z dnia 15 stycznia 2021 r.

Rada nie podjęła uchwały, o którą wystąpiło Biuro Rachunkowe „Bilans” uzasadniając to brakiem kompetencji do rozstrzygania kwestii, które są uregulowane powszechnie obowiązującym prawem, w tym m. in. ustawą o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 351, 1495, 1571, 1655, 1680, z 2020 r. poz. 568, 2122, 2123.).

Na tym protokół zakończono.

Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Marszałek

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Sekretarz

Barbara Harhala

**Uchwała nr 1/1/2021
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej SŁONECZNA
we Wrocławiu z dnia 15 stycznia 2020 roku.**

w sprawie wyboru oferty na zarządzanie nieruchomościami.

Działając na podstawie § 52 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” uchwala co następuje.

§ 1.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/5/2020 z dnia 10 grudnia 2020 roku w sprawie sposobu zarządzania nieruchomościami po dniu 1 stycznia 2021 roku, uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/6/2020 z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie kryteriów wyboru zarządcy nieruchomości, a także zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/6/2020 z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie wyboru oferty na zarządzanie nieruchomościami, Rada Nadzorcza po analizie złożonych oferty na świadczenie usług zarządzania nieruchomościami, a następnie po ocenie tych oferty wybrała ofertę firmy świadczącej oczekiwane usługi.

§ 2.

Rada rekomenduje Zarządowi zawarcie umowy o zarządzanie nieruchomościami Spółdzielni z firmą WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości, ul. Serbska 11, 61-696 Poznań.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wynik głosowania:

Za podjęciem uchwały: 2 głosy

Przeciw podjęciu uchwały: brak

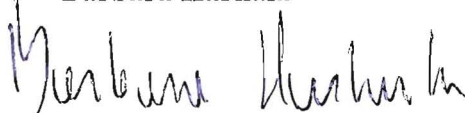
Podpisy:

Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Marszałek



Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Sekretarz

Barbara Harhala



Protokół ustaleń Rady Nadzorczej SM „Słoneczna” w sprawie oceny ofert na zarządzanie nieruchomościami

spisany dnia 15 stycznia 2021 roku

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/5/2020 z dnia 10 grudnia 2020 roku w sprawie sposobu zarządzania nieruchomościami po dniu 1 stycznia 2021 roku, a następnie uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/6/2020 z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie kryteriów wyboru zarządcy nieruchomości, zapytanie ofertowe o zarządzanie nieruchomościami Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” zostało wysłane do kilkudziesięciu firm oferujących takie usługi w Internecie oraz zostało zamieszczone na stronach internetowych oferujących darmowe ogłoszenia.

Początkowo spotkało się ono z dużym zainteresowaniem, wiele firm dzwoniło wpytując o szczegóły. Jednak po wyjaśnieniach zainteresowanie znacząco się zmniejszyło. Największym problemem dla świadczących usługi zarządzania nieruchomościami jest odmiennność zakresu usług i specyfiki zarządzania nieruchomościami w spółdzielni mieszkaniowej w stosunku do analogicznych usług świadczonych dla wspólnot mieszkaniowych. Wszystkie bez wyjątku firmy świadczą takie usługi prawie wyłącznie dla wspólnot mieszkaniowych. Niektóre zainteresowane firmy oferowały nawet swoje usługi pod warunkiem przekształcenia Spółdzielni we wspólnotę mieszkaniową.

Wśród zainteresowanych firm znalazły się jednak również takie, które już znają specyfikę spółdzielni mieszkaniowych. Są to nieliczne podmioty gospodarcze, które znają tę specyfikę, bo zarządzają już nieruchomościami spółdzielni mieszkaniowej albo kiedyś ich szefowie pracowali w spółdzielni mieszkaniowej.

Złożone oferty.

Ostatecznie wpłynęło sześć ofert na zarządzanie nieruchomościami Spółdzielni. Historia wszystkich zapytań ofertowych, złożonych ofert, przeprowadzonych negocjacji oraz przedstawianych projektów umów znajduje się w plikach komputerowych udostępnionych wszystkim członkom Rady Nadzorczej do analizy i oceny uzyskanych ofert.

Po analizie uzyskanych ofert stwierdzono, że jedynie cztery oferty spełniają warunki i wymagania postawione przed przystąpieniem do wyboru zarządcy nieruchomości. Są to:

1. **WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości**, ul. Serbska 11, 61-696 Poznań, Biuro Obsługi Klienta Wrocław ul. Buforowa 18A/3,
2. **Integrum Management Sp. z o.o.**, ul. Marcina Flisa 4, 02-247 Warszawa, oddz. Wrocław A. Słonimskiego 6,
3. **AG-KONCEPT Sp. z o.o.**, ul. Rynek 29, 57-200 Ząbkowice Śląskie, siedziba Wrocław ul. Kościuszki 118A/21, biuro we Wrocławiu ul. Cybulskiego 41,
4. **Nasz Zarządca Sp. z o.o.**, 50-512 Wrocław ul. Tarnogajska 18.

Jedna z firm „Westa-Dom Zarządzanie Nieruchomościami” nie spełniła naszych warunków, przedstawiła ofertę wielokrotnie przekraczającą budżet, który Spółdzielnia może przeznaczyć na te usługi (27 000,00 zł miesięcznie) i z tego powodu jej oferta została odrzucona.

Jedna firma „TuMieszkamy.pl Zarządzanie Nieruchomościami” pomimo złożenia oferty i przeprowadzenia negocjacji, wycofała swoją ofertę.

Ocena Ofert.

Wymienione wyżej cztery firmy, tj.: WZN, Integrum Management, AG-Koncept i Nasz Zarządca: spełniają warunki i wymagania postawione najpierw uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/5/2020 z dnia 10 grudnia 2020 roku w sprawie sposobu zarządzania nieruchomościami po dniu 1 stycznia 2021 roku, a następnie uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/6/2020 z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie kryteriów wyboru zarządcy nieruchomości. To znaczy, że wymienione wyżej cztery firmy:

- są profesjonalnymi firmami świadczącymi już we Wrocławiu usługi zarządzania nieruchomościami,
- zakres świadczonych przez nie usług obejmuje kompleksową obsługę Spółdzielni, tj.: przeglądy budowlane i techniczne budynku, nadzór i utrzymanie sprawności technicznej budynku, prowadzenie księgowości i rozliczeń oraz sprawy członkowskie i kontakty z mieszkańcami Spółdzielni,

- a koszt świadczenia usług przez te firmy nie przekracza kwoty, którą można przeznaczyć na te usługi, czyli kwoty ustalonej przez Biuro Rachunkowe „Bilans”, której wyliczenie stanowi załącznik do protokołu nr 6/2020 posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 21 grudnia 2020 r.

Po analizie złożonych ofert okazało się, że przedmiotowe firmy oferują świadczenie swoich usług za cenę o połowę mniejszą niż kwota możliwa do przeznaczenia w budżecie Spółdzielni na ten cel, czyli o połowę mniejszą od określonej przez Biuro Rachunkowe „Bilans”.

Zestawienie ofert.

Zarządca	Uwagi	Cena netto za miesiąc [zł]	Ocena/Ranking
WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości	Firma wie, na czym polega specyfika spółdzielni mieszkaniowej. Zarządza budynkami i osiedlami w kilku miastach, największe obsługiwane osiedle jak 11 naszych budynków, najmniejsze jak jedna nasza klatka schodowa. Sprawdzono referencje z Warszawy w rozmowie telefonicznej (zamieszczone w ofercie na stronie 28). Zarządca zawiera umowy w imieniu Spółdzielni (§3. ust.2. g.,j., ust.3. j.) oraz nadzoruje roboty bez dodatkowego wynagrodzenia (§3. ust.3. d.) Przejmuje całą dokumentację Spółdzielni.	3 500.00	Profesjonalna firma. Oferta całkowicie spełnia nasze oczekiwania i warunki.
Integrum Management Sp. z o.o.	Oferta ogólna, ładnie opracowana, z poważnymi referencjami. Duża firma, zarządza ponad 100 tys. m² we Wrocławiu, czyli jak 23 nasze budynki. Zapewnia całodobowy dostęp do zgłaszania awarii telefoniczny i internetowy. Umowa bardzo szczegółowo reguluje wszystkie obowiązki. Umowy z wykonawcami zawiera Zarząd Spółdzielni po uprzednim ich przygotowaniu przez Zarządcę. Dolicza 1,5% za nadzór nad robotami. Przejmuje całą dokumentację Spółdzielni.	3 878.09	Profesjonalna firma. Oferta całkowicie spełnia nasze oczekiwania i warunki.
AG-KONCEPT Sp. z o.o.	Zarząd w pełnym zakresie tj. kompleksowa obsługa administracyjna, techniczna, księgowa i podatkowa, rozliczanie mediów, obsługa mieszkańców, sprawy członkowskie. Dodatkowo przedłożono umowę RODO. Referencje z trzech wrocławskich spółdzielni mieszkaniowych. Zarządca zawiera umowy w imieniu Spółdzielni oraz nadzoruje roboty bez dodatkowego wynagrodzenia (§1. ust.2. s)). Dokumentacja jest cały czas u nas, a zarządca pobiera ją i odnosi po wykorzystaniu.	5 000.00	Profesjonalna firma. Oferta całkowicie spełnia nasze oczekiwania i warunki.
Nasz Zarządca Sp. z o.o.	Oferta w mailu, w większości skupia się na remontach. Z ulotki wynika, że zarządzają 300 wspólnotami, a wiele z nich to budynki miasta Wrocławia. Firma daje duży i długo trwający rabat na początek, trochę dziwne, z czego będą finansować swoje usługi przez rok. Pierwsza umowa na 11 miesięcy: 3 miesiące za darmo, 8 miesięcy ze stawką 0,30 zł za m². Po tym okresie decydujemy czy przedłużamy umowę na warunkach 0,50zł za m².	średnio 1053.04 przez pierwszy rok, potem 2178.70 przez kolejne lata	Profesjonalna firma. Oferta spełnia nasze oczekiwania i warunki.

Wszystkie cztery oferty zapewniają nasze potrzeby w zakresie zarządzania nieruchomościami w naszej Spółdzielni.

Wątpliwości budzi jedynie oferta firmy Nasz Zarządca z kilku powodów. Nieuzasadnione wydaje się narażanie firmy na straty przez pierwszy rok działalności przy jednoczesnym ustaleniu późniejszych opłat na najniższym poziomie ze wszystkich ofert. Może to skutkować gorszą lub nawet niedostateczną jakością świadczonych usług. Wątpliwości budzi też przedstawiony pierwszy projekt umowy, w którym zarządca zawarł przejęcie zwykłego zarządu Spółdzielnią, zamiast zarządzania nieruchomością i księgowości. Te propozycje zostały natychmiast zakwestionowane i zmienione. Ponadto w pierwszym projekcie umowy zarządca zaproponował niezrozumiałe określenie wynagrodzenia, które jakoby miało wynikać z ustaleń zatwierdzonego planu rzeczowo-finansowego, a nie z umowy. To uregulowanie też zostało usunięte, ale ogólny odbiór oferty tego zarządcy jest niejednoznaczny. Ostatecznie okazało się, że Nasz Zarządca nie potwierdził wymaganych zmian w umowie.

Rada postanowiła przyjąć zasadę odrzucenia najdroższej i najtańszej oferty. Najdroższa oferta (firmy Westa-Dom Zarządzanie Nieruchomościami) została już odrzucona i odrzucenie najniższej (firmy Nasz Zarządca) spowodowało pozostawienie trzech prawie jednakowo wycenionych ofert. Oznacza to najpewniej, że oferty te mają właściwą cenę rynkową.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/6/2020 z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie kryteriów wyboru zarządcy nieruchomości – wybór zarządcy nieruchomości powinien uwzględniać zarówno oferowaną cenę usług jak i sposób oraz zakres świadczonych usług. Zatem to nie wyłącznie cena ma decydować o najlepszej ofercie.

Wskazanie zalecanej oferty.

Po analizie i ocenie złożonych ofert pod względem zakresu i sposobu świadczenia usług, bezpieczeństwa i wygody dla członków Spółdzielni i mieszkańców naszego budynku oraz warunków umownych, za najbardziej odpowiadającą oczekiwaniom Spółdzielni Rada uznała ofertę firmy WZN Wielkopolscy Zarządcy Nieruchomości i rekomenduje Zarządowi zawarcie umowy w oparciu o przedstawiony projekt umowy.

Do protokołu załączono:

1. Oferty firm: WZN, Integrum Management, AG-Koncept i Nasz Zarządca.
2. Projekty umów: WZN, Integrum Management, AG-Koncept i Nasz Zarządca.

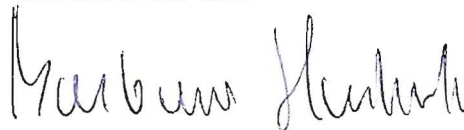
Na tym protokół zakończono.

Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Marszałek



Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Sekretarz

Barbara Harhala



RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWEJ
"SŁONECZNA"
WROCLAW