

**PROTOKÓŁ NR 10/2024**  
**posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu**  
odbytego w dniu 18 kwietnia 2024 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Reakcja Zarządu na Protokół Rady Nadzorczej nr 5/2023.

W związku z przekazanym Zarządowi przez Radę Nadzorczą w dniu 2 marca 2024 r. protokołem posiedzenia Rady nr 5/2023 z dnia 15 i 20 grudnia 2023 r. Zarząd przedstawia swoje stanowisko w sprawie treści przedmiotowego protokołu Rady.

Poniższe stanowisko Zarządu było przedstawione Radzie Nadzorczej ustnie w trakcie obydwu części posiedzenia Rady w dniach 5 i 12 grudnia 2023 r.

Po otrzymaniu protokołu Rady nr 5/2023, w którym nie zostały uwzględnione wyjaśnienia Zarządu złożone na posiedzeniu Rady, Zarząd postanowił ponownie przedstawić swoje stanowisko pisemnie odnosząc się kolejno do poszczególnych części protokołu Rady.

#### **Ad II.1.**

##### **Ograniczenie wjazdu i parkowania na nieruchomości SM „Słoneczna”.**

Zarząd jest zdumiony zawartym w Uchwale nr 7/5/2023 Rady Nadzorczej z dnia 20 grudnia 2023 r. Rady Nadzorczej zobowiązaniem Zarządu „do podjęcia niezwłocznych działań mających na celu ograniczenie wjazdu i parkowania pojazdów osób postronnych na nieruchomość Spółdzielni”, przekazanym Zarządowi dopiero dwa i pół miesiące później w dniu 2 marca 2024 r.

Zarząd wskazuje, że już kilkakrotnie wyjaśniał i przypominał Radzie działania i możliwości związane z ograniczeniem wjazdu na naszą posesję. Przedstawił także szczegółowe wyjaśnienia na posiedzeniu Rady w dniach 15 i 20 grudnia 2023 r.

W dniu 15.12.2023 r. na posiedzeniu Rady Zarząd przedłożył również pisemną informację l.dz.: SM/2023/12.5 w tej sprawie, która stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego protokołu Zarządu.

Zarząd przesłał również Radzie w dniu 08.04.2024 r. kopię pisma l.dz.: SM/2024/04.1 w tej sprawie, które stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego protokołu Zarządu.

Zarząd wyjaśniał już Radzie bezzasadność tego polecenia m.in. ze względu na fakt, że tej sprawy przez wiele lat nie mógł załatwić poprzedni Zarząd, że w tej sprawie nie było żadnej wiążącej decyzji Walnego Zgromadzenia oraz że Spółdzielnia nie dysponuje obecnie środkami finansowymi niezbędnymi do realizacji tej decyzji Rady. Zostało to szczegółowo opisane w przytoczonych załącznikach nr 1 i 2.

Spore zdziwienie Zarządu wzbudziła uchwała nr 7/5/2023 Rady Nadzorczej z dnia 20 grudnia 2023 roku. Zwykła czynność organizacyjna zwołania roboczego spotkania z sąsiednią spółdzielnią S.M. „Młody Energetyk” została w niej podniesiona do rangi wymagającej uchwały Rady Nadzorczej. Powodem takiego zabiegu Rady Nadzorczej zdaniem Zarządu może być jedynie próba przygotowania okoliczności umożliwiających późniejsze obarczenie obecnego Zarządu winą za ciągnącą się od wielu lat niemożność załatwienia tego problemu przez poprzednie władze Spółdzielni.

Zarząd przypomina także, że na ostatnim Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2023 roku przedstawił niskonakładową propozycję rozwiązania problemu z parkowaniem obcych pojazdów na naszym terenie. Zarząd zaproponował Walnemu Zgromadzeniu podjęcie

Uchwały nr 8 w tej sprawie oraz przedstawił uzasadnienie i szerokie wyjaśnienia, a także zaproponował dostosowanie regulaminu parkowania do naszych potrzeb.

## **Ad II.2.**

### **Lustracja Spółdzielni.**

Zarząd jest zdziwiony kolejnym odłożeniem przez Radę Nadzorczą konstruktywnych decyzji w sprawie zlecenia lustracji w Spółdzielni. Stanowisko Rady w tej sprawie w dalszym ciągu uniemożliwia skuteczne zlecenie lustracji.

Zarząd przypomina, że swoją decyzję o zleceniu lustracji do Krajowej Rady Spółdzielczej – Naczelnego Organu Samorządu Spółdzielczego, podjął Uchwałą nr 1/14/2023 z dnia 29 maja 2023 roku i niezwłocznie wystąpił do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie Krajowej Rady Spółdzielczej jako podmiotu przeprowadzającego lustrację w naszej Spółdzielni.

W dniu 15.12.2023 r. Zarząd znowu przedstawił Radzie na jej posiedzeniu swoje stanowisko w piśmie SM/2023/12.4 z dnia 15.12.2023 r., które stanowi **załącznik nr 3** do niniejszego protokołu Zarządu.

Zawarta w Uchwale nr 1/14/2023 z dnia 29 maja 2023 roku decyzja Zarządu (o zleceniu lustracji do Krajowej Rady Spółdzielczej) jest zgodna z Art. 259. § 1. Prawa Spółdzielczego stanowiącym, że Krajowa Rada Spółdzielcza jest ustawowo ustanowionym Naczelnym Organem Samorządu Spółdzielczego, a Art. 259. § 3. Prawa Spółdzielczego stanowi, że Krajowa Rada Spółdzielcza wykonuje przewidziane w ustawie Prawo Spółdzielcze funkcje związku rewizyjnego w stosunku do spółdzielni niezrzeszonych w żadnym związku rewizyjnym, czyli takich jak S.M. „Słoneczna”.

Zarząd przedstawia poniżej swoje uwagi do wniosków Rady zawartych w Protokole posiedzenia Rady Nadzorczej nr 5/2023 z dnia 15 i 20 grudnia 2023 roku.

### **Wniosek 1 i 2.**

Przytoczone przez Radę Nadzorczą wnioski 1 i 2 są powszechnie stosowanymi zasadami przeprowadzania lustracji przez wszystkie podmioty wykonujące lustracje i w żaden sposób wnioski te nie prowadzą do skutecznego zlecenia lustracji.

Wymagań prawnych dotyczących lustracji jest zresztą znacznie więcej. Wynikają one przede wszystkim z Uchwały Nr 10/2020 Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 07.07.2020 r. zatwierdzającej „Tryb i Zasady Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych”.

### **Wniosek 3.**

W swoim Protokole nr 14/2023 z dnia 29 maja 2023 r. Zarząd przedstawił Radzie informację o tym, że przeprowadził wstępne rozpoznanie w sprawie możliwych terminów i kosztów wykonania lustracji przez Krajową Radę Spółdzielczą, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych oraz przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, z którego Zarząd uzyskał informacje, że zarówno koszt i termin realizacji lustracji, jak i doświadczenie oraz kompetencje Krajowej Rady Spółdzielczej dają najwyższą gwarancję najlepszego przeprowadzenia lustracji.

Pomimo podjętych prób Zarząd nie uzyskał żadnych propozycji kosztu wykonania lustracji od preferowanego przez Radę Nadzorczą Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, bo taką ofertę cenową można uzyskać dopiero po zleceniu lustracji.

Żaden z podmiotów uprawnionych do przeprowadzania lustracji nie przedstawia warunków finansowych wykonania lustracji przed otrzymaniem oficjalnego zlecenia i odmawia udzielenia informacji w tej sprawie. Ale wiadomo, że z racji przynależności naszej Spółdzielni do Krajowej Rady Spółdzielczej gwarantuje ona preferencyjne ceny badania lustracyjnego.

Żeby uzyskać konkretną ofertę cenową należałoby wysłać do podmiotu uprawnionego do wykonywania lustracji podpisane przez Zarząd „Zlecenie przeprowadzenia lustracji” na formularzu publikowanym na stronach internetowych tego podmiotu. Ale żeby wysłać takie zlecenie niezbędna jest uprzednia Uchwała Rady Nadzorczej o wyborze tego podmiotu do przeprowadzenia lustracji. Zarząd nie może bez upoważnienia Rady zlecić lustracji do żadnego podmiotu wykonującego takie badania. Bez uchwały Rady Nadzorczej o wyborze podmiotu do przeprowadzenia lustracji zlecenie lustracji przez Zarząd jest nielegalne.

Zgodnie z Art. 88a. § 1. Prawa Spółdzielczego i § 52. ust. 1. pkt. 11) Statutu SM „Słoneczna” wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni należy do Rady Nadzorczej. Zatem bez uchwały Rady Nadzorczej w tym zakresie Zarząd nie ma prawa zlecić wykonania lustracji do żadnego podmiotu uprawnionego do wykonywania takich badań.

Zarząd występował już kilka razy o uchwałę Rady w sprawie wyboru podmiotu do przeprowadzenia lustracji – po raz pierwszy w Protokole Zarządu Nr 14/2023 z dnia 29 maja 2023 roku i Uchwale Nr 1/14/2023 z dnia 29 maja 2023 roku oraz we wniosku do Rady Nadzorczej SM/2023/06.1 z dnia 5 czerwca 2023 r.

#### **Wniosek 4 i 5.**

Przytoczony w Protokole przepis Art. 91 § 3. przedstawia tylko wybrany przez Radę fragment przepisów, bowiem ustawa Prawo spółdzielcze stanowi także:

w Art. 259 § 1. „Naczelnym organem samorządu spółdzielczego jest Krajowa Rada Spółdzielcza.”,  
w Art. 259 § 3. „Krajowa Rada Spółdzielcza wykonuje przewidziane w ustawie funkcje związku rewizyjnego w stosunku do spółdzielni niezrzeszonych w takim związku.”

Ponieważ S.M. „Słoneczna” nie jest zrzeszona w żadnym związku rewizyjnym, więc na podstawie Art. 259 § 3. lustrację w pierwszej kolejności powinna wykonywać Krajowa Rada Spółdzielcza.

Jeśli Rada Nadzorcza wbrew normie prawnej zawartej w Art. 259. § 3. ustawy Prawo spółdzielcze nie chce zatwierdzić Krajowej Rady Spółdzielczej do przeprowadzenia lustracji, to powinna wykazać, że zlecenie lustracji do Krajowej Rady Spółdzielczej jest niekorzystne dla Spółdzielni na podstawie kryteriów np. takich jak: (•) koszt i termin realizacji lustracji, (•) doświadczenie i kompetencje podmiotu lustrującego, (•) zakres i jakość lustracji, (•) opinie i rekomendacje innych spółdzielni, które korzystały z usług podmiotu lustrującego, (•) ryzyko wystąpienia konfliktu interesów (•) lub ryzyko braku niezależności podmiotu lustrującego.

Na posiedzeniu w dniu 15.12.2023 r. Zarząd przedstawił Radzie pismo SM/2023/12.4 z dnia 15.12.2023 r. zawierające szczegółowe informacje w tej sprawie. Pismo to stanowi załącznik do niniejszego protokołu Zarządu.

#### **Wniosek 6.**

Rada Nadzorcza oczywiście może zażądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni, jednak żądania te nie mogą prowadzić do zmuszania Zarządu do działań nielegalnych. Zarząd mógłby zlecić lustrację tylko na podstawie uchwały Rady Nadzorczej upoważniającej go do równoczesnego zlecenia lustracji do kilku różnych podmiotów dokładnie określonych w tej uchwale Rady.

W odpowiedzi na Wniosek 3 Zarząd już wyjaśnił, że nie może dostarczyć Radzie informacji o kosztach przeprowadzenia lustracji przez wszystkie podmioty do tego upoważnione, bo żeby uzyskać ofertę cenową musiałby wysłać do wszystkich podmiotów podpisane „Zlecenie przeprowadzenia lustracji”, a bez uchwały Rady Nadzorczej o wyborze podmiotu do przeprowadzenia lustracji Zarząd nie ma prawa zlecić lustracji.

Zarząd podkreśla, że S.M. „Słoneczna” z mocy prawa należy do Krajowej Rady Spółdzielczej i z tego tytułu corocznie płaci obowiązkowe składki członkowskie. W związku z tym korzysta z przywilejów członkowskich, m.in. gwarantujących preferencyjne ceny badania lustracyjnego.

Na tej podstawie oraz zgodnie z ustanowionym przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej „*Kodeksem Dobrych Praktyk Spółdzielczych*”, Zarząd postanowił wystąpić do Rady Nadzorczej o zlecenie lustracji do Krajowej Rady Spółdzielczej – Naczelnego Organu Samorządu Spółdzielczego, ale Rada odmówiła zgody na zlecenie lustracji do Krajowej Rady Spółdzielczej.

### **Ad II.3.**

#### **c) Plan remontowy.**

Zarząd ponownie wyjaśnia, że ujął w planach remontowych zadania rezerwowe, ponieważ nie ma żadnej gwarancji, że:

- uda się uzyskać skorygowane oferty wykonawców na drugi etap remontu pokrycia dachu,
- Spółdzielnia będzie dysponowała wystarczającą pulą środków na funduszu remontowym na sfinansowanie najkorzystniejszej oferty, nawet jak wpłyną skorygowane oferty,
- finalnie zostanie zawarta umowa o wykonanie robót remontowych z wykonawcą oferującym najlepsze warunki wykonania remontu.

Zarząd przewiduje problemy w tym zakresie, bo uzyskana w ubiegłym roku najtańsza oferta jest obwarowana wymaganiami dostarczania przez Spółdzielnię farb antykorozyjnych Noxan, a na dodatek już obecnie całkowicie urwał się wszelki kontakt z wykonawcą, który złożył tę najtańszą ofertę.

Rezerwowe zadania pozwoliłyby w takiej sytuacji wykonywać inne niezbędne remonty.

#### **d) Plan wieloletni.**

Zarząd nie zgadza się ze stanowiskiem Rady Nadzorczej wyrażonym w zdaniu *„Tak długi przedział czasowy Planu wieloletniego, obarczony jest znacznym błędem w identyfikacji potrzeb remontowych oraz ich finansowaniu.”*.

Akurat sytuacja jest tutaj całkowicie jasna. Nasz budynek jest użytkowany już ponad 33 lata. W tym czasie nie przeprowadzono żadnego istotnego remontu budynku i instalacji, a wszystkie prowadzone w tym okresie prace remontowe były wyłącznie doraźnymi naprawami eksploatacyjnymi.

Od 2021 roku nowy Zarząd doprowadził już do wykonania:

- następujących najpilniejszych potrzeb remontowych: (•) koniecznej od wielu lat wymiany skorodowanych poziomów instalacji wodociągowych – zadanie objęło wymianę poziomów instalacyjnych wody zimnej, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji, (•) gruntownej modernizacji węzła cieplnego – polegającej m.in. na wymianie istniejących w węźle przestarzałych, nisko sprawnych i wyeksploatowanych oddzielnych wymienników centralnego ogrzewania i ciepłej wody na jeden nowoczesny wysokosprawny kompaktowy wymiennik ciepła (sfinansowany przez Fortum), (•) montażu dodatkowego licznika ciepła na wejściu do wymiennika c.w.u., (•) montażu dodatkowego wodomierza na wejściu do wymiennika c.w.u. w węźle cieplnym oraz montażu i uruchomienia systemu „Fortum Monitoring” umożliwiającego urealnienie kosztów ciepła zużywanego na potrzeby centralnego ogrzewania i do podgrzewania wody, (•) modernizacji hamulców wyciągarek dźwigów osobowych – modernizacja miała na celu znaczącą poprawę bezpieczeństwa użytkowania dźwigów, (•) pierwszego etapu remontu dachu „Kominy i ściany ponad

dachem” i przygotowania do drugiego etapu remontu dachu „Połacie pokryte blachą trapezową”

- oraz do wykonania kilku drobniejszych remontów, ale znacząco wpływających na poprawę bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców, w tym: (•) wymiany starego żarowego oświetlenia drogi wewnętrznej, parkingu i podwórka na nowoczesne oszczędne lampy LED, (•) zainstalowania w wiacie śmietnikowej nowoczesnego LED-owego oświetlenia, którego brakowało od wielu lat, (•) modernizacji antenowej zbiorczej instalacji telewizyjnej, wzmacniacza i wszystkich anten – ze względu na zmianę standardu nadawania naziemnego sygnału telewizyjnego na DVB T2/HEVC.

Z wykonywanych na podstawie art. 62 ustawy Prawo budowlane obowiązkowych kontroli budynku oraz przeglądów technicznych od lat wynika, że należy jeszcze wykonać m.in.: (•) remont pokrycia dachu – dwa etapy: „Połacie pokryte blachą trapezową” i „Połacie pokryte papą”,

(•) wymianę poziomów instalacji centralnego ogrzewania rozpraszających ciepło z węzła ciepłego do wszystkich pionów c.o. we wszystkich ogrzewanych pomieszczeniach.

(•) oraz wymianę hydroforni na nową, bo stara skorodowała i już nie funkcjonuje.

(•) Odnowienia wymaga również elewacja budynku, ale spółdzielni nie stać na taki remont.

(•) Wymiany wymagają także wszystkie pionory instalacyjne zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w całym budynku.

Zatem nasze potrzeby remontowe są dobrze znane i są ściśle określone. Koszty tych remontów zostały oszacowane, jednak w oparciu o realne ceny rynkowe.

Zdaniem Zarządu w sposób oczywisty nieuprawnione jest twierdzenie Rady Nadzorczej, że „*Tak długi przedział czasowy Planu wieloletniego, obarczony jest znacznym błędem w identyfikacji potrzeb remontowych oraz ich finansowaniu*”. To twierdzenie Rady jest również niezrozumiałe, bo trudno uwierzyć, że Rada Nadzorcza nie zna stanu technicznego budynku i opisanych wyżej potrzeb remontowych. Tym bardziej, że te potrzeby remontowe były także wcześniej opisywane w protokołach Zarządu, ustnie wyjaśniane Radzie w trakcie jej posiedzeń, a także zostały wystarczająco omówione w opisie do planu wieloletniego.

#### **e) Zwiększenie funduszu remontowego.**

Ze względu na trwającą już ponad 33 lata eksploatację budynku zdaniem Zarządu konieczne jest sukcesywne zwiększanie odpisów na Wydzielony Fundusz Remontowy.

Nieuwzględnienie przez Radę Nadzorczą wniosku o coroczne zwiększanie odpisów na Wydzielony Fundusz Remontowy o około 10% ponad wskaźnik inflacji nie da możliwości uwzględniania w planach remontowych zadań koniecznych do dalszego utrzymywania pełnej sprawności eksploatacyjnej budynku.

#### **Uwaga ogólna do protokołu Rady Nadzorczej nr 5/2023.**

Zarząd zwraca uwagę na to, że w przekazanym Zarządowi w dniu 2 marca 2024 r. protokole posiedzenia Rady Nadzorczej nr 5/2023 znalazły się sprawy, które nie były omawiane na posiedzeniu Rady w dniach 15 i 20 grudnia 2023 roku.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„SŁONECZNA”  
we Wrocławiu





# Spółdzielnia Mieszkaniowa SŁONECZNA we Wrocławiu

---

I.dz.: SM/2023/12.5

Wrocław, dnia 15.12.2023 r.

## **RADA NADZORCZA**

### **Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”**

w miejscu

### **Informacja na posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 15.12.2023 r.**

W związku z zawiadomieniem o zwołaniu posiedzenia Rady Nadzorczej Zarząd przedstawia poniżej informację w sprawie ograniczenia wjazdu na posesję.

Zarząd wyjaśnia, że SM Młody Energetyk w swoim piśmie I.dz. 192/2020 z dnia 05.03.2020 r. (w załączeniu) wyraził zgodę na wspólne wybudowanie i utrzymywanie dwóch szlabanów przy obydwu wjazdach na naszą posesję, tj. przed bramą wjazdową od strony ul. Sztabowej i przy wjeździe od zaplecza budynku przy ul. Sztabowej 82. Młody Energetyk zaproponował podział kosztów tego przedsięwzięcia dokładnie po połowie. Jednak ówczesny Zarząd Spółdzielni nie przyjął tej propozycji uważając ją za niekorzystną dla naszej Spółdzielni.

To działanie ówczesnego Zarządu naszej Spółdzielni doprowadziło do bardzo znaczącego skomplikowania sytuacji poprzez wydzielenie przez SM Młody Energetyk szlabanami tylko części działki sąsiada (76-76B). Gdyby wówczas wykonano wspólne ograniczenie wjazdu, mielibyśmy obecnie optymalne rozwiązanie ograniczenia wjazdu w postaci dwóch szlabanów, jednego od strony ul. Sztabowej przy wjeździe do bramy przejazdowej, a drugiego przy wjeździe od strony budynku przy ul. Sztabowej 82.

Pomimo tych zastanych ograniczeń obecny Zarząd od samego początku swojego działania szukał możliwości rozwiązania ograniczenia wjazdu na naszą posesję. Niestety próby porozumienia w sprawie przeniesienia szlabanu wykonanego przez SM Młody Energetyk przed wjazd do bramy od strony ulicy Sztabowej z jednoczesnym wykonaniem szlabanu od strony Sztabowej 82, nie przyniosły pozytywnego rezultatu.

Teraz Rada Nadzorcza wraca do tej sprawy, więc Zarząd informuje, że obecnie koszty wykonania ograniczenia wjazdu na nasze posesje poprzez:

- demontaż szlabanu wykonanego przez SM. Młody Energetyk (do odzysku),
- demontaż istniejącej kamery dozorowej obserwującej ten szlaban (do odzysku),
- naprawy nawierzchni drogowych (i ścian) po demontażu istniejącego szlabanu i kamery,
- montaż odzyskanego szlabanu przed bramą wjazdową od strony ul. Sztabowej,
- montaż i uruchomienie odzyskanej kamery dozorowej przed bramą wjazdową,
- montaż szlabanu od strony działki sąsiada przy ul. Sztabowej 82,
- montaż kamery dozorowej przy szlabanie od strony ul. Sztabowej 82 oraz
- zamówienie i rozprowadzenie w obydwu budynkach pilotów do sterowania szlabanami

wyniesie prawdopodobnie około 50 000 zł.

Dla wyjaśnienia Zarząd przypomina, że poprzedni zamiar wybudowania takiego ograniczenia wjazdu na posesję skłonił wówczas Zarząd do przygotowania na Walne Zgromadzenie projektu uchwały (w załączeniu) w sprawie ustanowienia dodatkowego odpisu inwestycyjnego w wysokości 108,00 zł/m-c od każdego lokalu na sfinansowanie zadania inwestycyjnego, który naliczany miał być w okresie od 01.06.2019 r. do 30.09.2019 r. (przez okres 4 miesięcy). W projekcie uchwały ustalono maksymalny koszt zadania na kwotę 25 000,00 zł brutto.

Obecnie koszty takiego ograniczenia wjazdu na posesję wzrosną przynajmniej dwukrotnie zarówno z powodu inflacji, jak i z konieczności poniesienia kosztów wykonania obydwu szlabanów przez naszą Spółdzielnię.

Zarząd przypomina, że z wykonywanych na podstawie art. 62 ustawy Prawo budowlane obowiązkowych kontroli budynku od lat wynika, że w pierwszej kolejności należy wykonać m.in.: remont pokrycia dachu, wymianę hydroforni na nową (istniejąca skorodowała całkowicie) oraz wymianę poziomów instalacji centralnego ogrzewania. Koszty tych remontów znacząco przekraczają wieloletnie wpływy całej Spółdzielni z odpisów na fundusz remontowy.

Wymiany wymagają także wszystkie pionowe instalacje zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji we wszystkich mieszkaniach w całym budynku (12 pionów instalacyjnych), ale szacunkowy koszt tych robót wymaga kolejnych wieloletnich wpływów z odpisów na fundusz remontowy.

Odnowienia wymaga również elewacja budynku, ale Spółdzielni nie stać na taki remont, więc można spróbować wykonać go w ramach termomodernizacji budynku wysoko dofinansowywanej z KPO.

Oprócz wymienionych wyżej istnieją również mniejsze, ale równie istotne zadania remontowe, np.: remont drogi wewnętrznej, remont schodów do węzła ciepłego i schodów do biura spółdzielni, wymiana posadzki wiaty śmietnikowej oraz drobniejsze roboty obejmujące infrastrukturę techniczną, wejścia do budynku i małą architekturę.

Ponieważ obecnie naszej Spółdzielni nie stać na wykonanie wszystkich niezbędnych remontów, Zarząd opracował i przedstawił do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej „Wieloletni plan remontowy”, w którym określił priorytetowe zadania.

Zarząd wnosi do Rady Nadzorczej o uwzględnienie wszystkich potrzeb remontowych istotnych obecnie dla naszej Spółdzielni i uwzględnienie priorytetów przy podejmowaniu decyzji o podejmowaniu kolejnych zadań inwestycyjnych.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„SŁONECZNA”  
we Wrocławiu



# Spółdzielnia Mieszkaniowa SŁONECZNA we Wrocławiu

I.dz.: SM/2024/04.1

Wrocław, dnia 08.04.2024 r.

Sz.P. [REDAKTED]  
ul. Sztabowa [REDAKTED]  
53-310 Wrocław

W związku z przekazaniem Zarządowi przez Radę Nadzorczą Pana wnioskiem (przesłanym e-mailem) o niezwłoczne zobowiązanie Zarządu do rozwiązania kwestii parkowania na terenie Spółdzielni, Zarząd przedstawia poniżej obszernie wyjaśnienia w tej sprawie.

Na wstępie Zarząd stwierdza, że zawarta w Pana wniosku uwaga o treści: „Jeśli Zarząd uważa, że „jakoś to będzie” to należy Zarządowi wyjaśnić, że się myli” jest bezpodstawna i wynika z braku dostatecznego zainteresowania tematem, bowiem problem ten był już nieraz rozpoznawany i analizowany, co znalazło odzwierciedlenie zarówno w protokołach posiedzeń Zarządu, w informacjach dla Rady Nadzorczej oraz w trakcie Walnych Zgromadzeń. Dokumenty w tej sprawie są dostępne na stronie internetowej naszej spółdzielni, więc łatwo można się z nimi zapoznać.

Niemniej jednak Zarząd wyjaśnia Panu, że kwestia ograniczenia wjazdu na nasze podwórko pojawiła się już wiele lat temu, jeszcze za poprzedniego Zarządu. Przez kilka lat zajmował się nią poprzedni Zarząd i wówczas doszło już niemal do porozumienia w tej sprawie.

Po wlekących się uzgodnieniach SM Młody Energetyk w swoim piśmie I.dz. 192/2020 z dnia 05.03.2020 r. (**w załączeniu**) wyraził zgodę na wspólne wybudowanie i utrzymywanie dwóch szlabanów przy obydwu wjazdach na naszą posesję, tj. przed bramą wjazdową od strony ul. Sztabowej i przy wjeździe od zaplecza budynku przy ul. Sztabowej 82. Młody Energetyk zaproponował podział kosztów tego przedsięwzięcia dokładnie po połowie pomiędzy obydwie spółdzielnie. Jednak ówczesny Zarząd nie przyjął tej propozycji uznając ją za niekorzystną dla naszej Spółdzielni, uzasadniając tym, że przez wjazd od strony budynku przy ul. Sztabowej 82 odbywa się znacznie mniejszy ruch niż przez bramę przejazdową od Sztabowej i z tego względu SM Młody Energetyk powinien ponosić większą część kosztów utrzymania szlabanów.

To stanowisko ówczesnego Zarządu naszej spółdzielni doprowadziło do bardzo znaczącego skomplikowania sytuacji oraz do wydzielenia przez SM Młody Energetyk szlabanami tylko należącej do nich części podwórka. Gdyby wówczas wykonano wspólne ograniczenie wjazdu, mielibyśmy obecnie funkcjonalne rozwiązanie ograniczenia wjazdu w postaci dwóch szlabanów, jednego od strony ul. Sztabowej przy wjeździe do bramy przejazdowej, a drugiego przy wjeździe od strony budynku przy ul. Sztabowej 82.

Pomimo tych zastanych ograniczeń obecny Zarząd od samego początku swojego działania szukał możliwości rozwiązania ograniczenia wjazdu na naszą posesję. Niestety próby porozumienia z SM Młody Energetyk w sprawie przeniesienia istniejącego już szlabanu przed wjazd do bramy od strony ulicy Sztabowej z jednoczesnym wykonaniem drugiego szlabanu od strony Sztabowej 82, nie przyniosły pozytywnego rezultatu.

W ubiegłym roku Rada Nadzorcza wróciła do tej sprawy, więc Zarząd poinformował Radę, że obecnie koszty wykonania ograniczenia wjazdu na nasze posesje obejmujące:

- demontaż szlabanu wykonanego przez SM. Młody Energetyk (do odzysku),
- demontaż istniejącej kamery dozorowej obserwującej ten szlaban (do odzysku),



- naprawy nawierzchni drogowych i ścian po demontażu istniejącego szlabanu i kamery,
  - montaż odzyskanego szlabanu przed bramą wjazdową od strony ul. Sztabowej wraz z wykonaniem zasilania i oznakowania,
  - montaż i uruchomienie kamery IP (dozorowej) przed bramą wjazdową wraz z wykonaniem zasilania i okablowania teletechnicznego,
  - montaż szlabanu od strony działki sąsiada przy ul. Sztabowej 82 wraz z wykonaniem zasilania i oznakowania,
  - montaż kamery IP (dozorowej) przy szlabanie od strony ul. Sztabowej 82 wraz z wykonaniem słupka nośnego, zasilania i okablowania teletechnicznego
  - oraz zamówienie i rozproszanie w obydwu budynkach pilotów do sterowania szlabanami,
- obecnie wyniosą około 50 000 zł, a nasza spółdzielnia nie ma w budżecie wolnych środków na to zadanie. A co jest równie istotne – na takie rozwiązanie nie wyraziła zgody SM Młody Energetyk.

Oznacza to, że każdy właściciel lokalu w naszym budynku musiałby zapłacić za takie ograniczenie wjazdu dodatkową kwotę około 800 – 900 zł i to niezależnie od tego, czy ma samochód i czy chce współfinansować taki wydatek, bo SM Młody Energetyk nie ma już żadnego interesu w przebudowie istniejącego obecnie ograniczenia wjazdu na ich teren.

Dla wyjaśnienia Zarząd przypomina Panu, że wniosek o zainstalowanie szlabanów był już kilka razy odrzucony przez Walne Zgromadzenia:

- WZ z 2017 r.: „wniosek o instalację szlabanów ponawiany podczas kolejnych obrad Walnych Zgromadzeń: WZ w dniu 7 czerwca 2017 r. przyjęło wniosek nr 4 o treści „zobowiązanie Zarządu o ponowną weryfikację wniosku z ubiegłych lat dotyczącego zainstalowania szlabanów”,
- WZ z 2018 r.: „zarząd występuje do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem - projektem uchwały WZ nr 8 o wyrażenie zgody na sfinansowanie zadania z nowoutworzonego odpisu inwestycyjnego, naliczanego w okresie rocznym od ilości lokali (58 lokali, odpis roczny 379,44 zł/lokal brutto, naliczenia miesięczne 31,62 zł/lokali brutto)”,

Protokół zawiera stanowisko Zarządu: „W ocenie zarządu, wydatek ekonomicznie i faktycznie nieuzasadniony. Koszt zadania jest niewspółmierny do ewentualnych spodziewanych efektów (17 miejsc na „parkingu” i 4 miejsca na drodze wewnętrznej. Osoby zamieszkujące lokale w zasobach spółdzielni użytkują, wg. ustaleń spółdzielni ok. 48-54 pojazdów samochodowych. W obecnym stanie faktycznym nie jesteśmy w stanie zapewnić wszystkim mieszkańcom i użytkownikom miejsc postojowych wewnątrz nieruchomości. Ograniczając wjazd na nieruchomość poprzez zainstalowanie szlabanów, generujemy dodatkowe koszty dla wszystkich użytkowników lokali, bez względu czy posiadają, czy nie posiadają pojazd samochodowy.”

- WZ w 2019 r.: Zarząd przygotował projekt uchwały **(w załączeniu)** „w sprawie ustanowienia dodatkowego odpisu inwestycyjnego w wysokości 108,00 zł/m-c od każdego lokalu na sfinansowanie zadania inwestycyjnego, który naliczany miał być w okresie od 01.06.2019 r. do 30.09.2019 r. (przez okres 4 miesięcy).” W projekcie uchwały ustalono wówczas maksymalny koszt zadania na kwotę 25 000,00 zł brutto. Jednak również nie doszło do podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o ustanowieniu odpisu na wykonanie szlabanów.

Obecnie koszty takiego ograniczenia wjazdu są przynajmniej dwukrotnie wyższe zarówno z powodu inflacji, jak i z konieczności poniesienia wyłącznie przez naszą spółdzielnię kosztów wykonania obydwu szlabanów.

Dlatego na ostatnim Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2023 roku Zarząd przedstawił niemal beznakładową propozycję rozwiązania problemu z parkowaniem obcych pojazdów na naszym terenie. Zarząd zaproponował Walnemu Zgromadzeniu podjęcie Uchwały nr 8 w tej sprawie i przedstawił uzasadnienie **(w załączeniu)** oraz szerokie wyjaśnienia, a także zaproponował dostosowanie regulaminu parkowania do naszych potrzeb. Jednak Walne Zgromadzenie odrzuciło tę propozycję.

Zarząd przypomina, że z wykonywanych corocznie na podstawie art. 62 ustawy Prawo budowlane obowiązkowych kontroli budynku od lat wynika, że nasz budynek, eksploatowany już ponad 30 lat bez żadnego istotnego remontu, obecnie w pierwszej kolejności pilnie wymaga m.in.: remontu pokrycia dachu, wymiany hydroforni na nową (istniejąca skorodowała całkowicie) oraz przynajmniej częściowej wymiany poziomów instalacji centralnego ogrzewania, bo zupełnie przerdzewiały w wielu miejscach i nie działają już wszystkie zawory odcinające i regulacyjne pod pionami. Koszty tych koniecznych remontów wielokrotnie przekraczają wieloletnie wpływy z odpisów na Wydzielony Fundusz Remontowy.

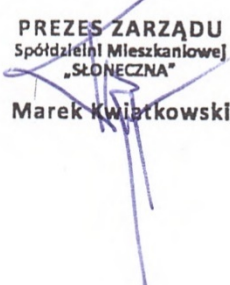
Wymiany wymagają także pionowy instalacyjny zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji we wszystkich mieszkaniach sukcesywnie w całym budynku, odnowienia wymaga również elewacja budynku, ale naszej spółdzielni nie stać na taki remont, a oprócz tego istnieją również mniejsze, ale równie istotne zadania remontowe, np.: remont drogi wewnętrznej, remont schodów do węzła ciepłego, wymiana posadzki wiaty śmietnikowej oraz drobniejsze roboty obejmujące infrastrukturę techniczną, wejścia do budynku i małą architekturę, na które po prostu nie mamy wystarczających środków finansowych.

Ponieważ obecnie naszej spółdzielni nie stać na wykonanie wszystkich niezbędnych remontów, Zarząd opracował i przedstawił do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej „Wieloletni plan remontowy”, w którym określił priorytetowe zadania.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” dziękuje Panu za kontakt i troskę o wygodę zamieszkiwania w naszym budynku. Zarząd nieustannie wsłuchuje się w uwagi od członków Spółdzielni. Nasza Spółdzielnia ceni sobie Państwa opinie i chce poznawać Państwa punkt widzenia. Zależy nam na tym, aby zapewniać członkom możliwie najlepsze i najbardziej przyjazne warunki zamieszkiwania w naszym budynku. Jednak Zarząd musi się kierować zarówno najważniejszymi potrzebami mieszkańców, jak i troską o niezagrażone funkcjonowanie naszej nieruchomości i naszej spółdzielni.

Do wiadomości:  
Rada Nadzorcza

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„SŁONECZNA”  
Marek Kwiatkowski





# Spółdzielnia Mieszkaniowa SŁONECZNA we Wrocławiu

---

I.dz.: SM/2023/12.4

Wrocław, dnia 15.12.2023 r.

## RADA NADZORCZA

### Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”

w miejscu

#### **Informacja na posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 15.12.2023 r.**

W związku z zawiadomieniem o zwołaniu posiedzenia Rady Nadzorczej Zarząd przedstawia poniżej informację w sprawie lustracji.

Ostatnia przeprowadzona lustracja obejmowała lata 2014-2016.

11.05.2023 r. Rada Nadzorcza w swoim protokole posiedzenia odnotowała po informacji Zarządu o zamiarze zlecenia lustracji, że sprawa zatwierdzenia Krajowej Rady Spółdzielczej jako podmiotu do przeprowadzenia lustracji będzie procedowana po Walnym Zgromadzeniu, a podjęte decyzje będą zależne od kondycji finansowej Spółdzielni i innych uwarunkowań. Rada stwierdziła także, że decyzje zostaną wypracowane i podjęte przez Radę w trybie roboczym.

29.05.2023 r. Zarząd podjął Uchwałę 1/14/2023 w sprawie zlecenia lustracji pełnej.

05.06.2023 r. Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zatwierdzenie Krajowej Rady Spółdzielczej jako podmiotu przeprowadzającego lustrację.

07.06.2023 r. Rada Nadzorcza odpisała Zarządowi, że decyzja w sprawie zatwierdzenia Krajowej Rady Spółdzielczej zostanie podjęta bez zbędnej zwłoki.

09.06.2023 r. Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zwołanie posiedzenia Rady dla zatwierdzenia podmiotu wykonującego lustrację.

18.06.2023 r. Rada Nadzorcza w swoim protokole posiedzenia odbywającego się bez udziału Zarządu stwierdziła, że wniosek Zarządu o zatwierdzenie Krajowej Rady Spółdzielczej jako podmiotu przeprowadzającego lustrację, zgodnie z ustaleniem z posiedzenia w dniu 11.05.2023 r., będzie procedowany po Walnym Zgromadzeniu zwołanym na 22.06.2023 r., a podjęte decyzje będą zależne od kondycji finansowej spółdzielni oraz innych uwarunkowań, w tym organizacyjnych. W protokole stwierdzono następnie, że niezbędne uzgodnienia i decyzje zostaną podjęte przez Radę w trybie roboczym, zgodnie z jej kompetencjami.

Od tej pory upłynęło pół roku i nie zapadły żadne decyzje Rady w sprawie zatwierdzenia Krajowej Rady Spółdzielczej jako podmiotu do przeprowadzenia lustracji.

Zarząd wyjaśnia, że:

Art. 91. § 3. ustawy Prawo spółdzielcze stanowi:

*„Lustrację przeprowadzają właściwe związki rewizyjne w spółdzielniach w nich zrzeszonych. Spółdzielnie niezrzeszone zlecają odpłatne przeprowadzenie lustracji wybranemu związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej.”*

Art. 259. § 1. ustawy Prawo spółdzielcze stanowi:

*„Naczelnym organem samorządu spółdzielczego jest Krajowa Rada Spółdzielcza.”*

Art. 259. § 3. ustawy Prawo spółdzielcze stanowi:

*„Krajowa Rada Spółdzielcza wykonuje przewidziane w ustawie funkcje związku rewizyjnego w stosunku do spółdzielni niezrzeszonych w takim związku.”*

Zarząd wnosił do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie Krajowej Rady Spółdzielczej jako podmiotu do przeprowadzenia pełnej lustracji działalności naszej Spółdzielni dlatego, że wynika to bezpośrednio i wprost z norm prawnych zawartych w Art. 259. § 3. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. 2021 poz. 648).

W informacji przedstawionej na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 11.05.2023 r. oraz w swoim Protokole nr 14/2023 z dnia 29 maja 2023 r. Zarząd przedstawił informację o tym, że przeprowadził wstępne rozpoznanie w sprawie możliwych terminów i kosztów wykonania lustracji przez Krajową Radę Spółdzielczą, Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych oraz przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, z którego Zarząd uzyskał informacje, że zarówno koszt i termin realizacji lustracji, jak i doświadczenie i kompetencje Krajowej Rady Spółdzielczej dają najwyższą gwarancję najlepszego przeprowadzenia lustracji.

Jeśli Rada Nadzorcza wbrew normie prawnej zawartej w Art. 259. § 3. ustawy Prawo spółdzielcze nie zatwierdzi Krajowej Rady Spółdzielczej do przeprowadzenia lustracji, to powinna wykazać, że zlecenie lustracji do Krajowej Rady Spółdzielczej jest niekorzystne dla Spółdzielni, np. na podstawie kryteriów takich jak:

- koszt i termin realizacji lustracji,
- doświadczenie i kompetencje podmiotu lustrującego,
- zakres i jakość lustracji,
- opinie i rekomendacje innych spółdzielni, które korzystały z usług podmiotu lustrującego,
- ryzyko wystąpienia konfliktu interesów lub niezależności podmiotu lustrującego.

Rada Nadzorcza powinna porównać oferty różnych podmiotów lustrujących i wybrać tę, która zapewnia najlepsze warunki dla Spółdzielni. Rada Nadzorcza powinna również uzasadnić swoją decyzję i przedstawić ją Zarządowi i Walnemu Zgromadzeniu.

Zarząd ma nadzieję, że Rada Nadzorcza przychyli się do wniosku Zarządu z dnia 05.06.2023 r. o zatwierdzenie Krajowej Rady Spółdzielczej jako podmiotu do przeprowadzenia lustracji.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„SŁONECZNA”  
we Wrocławiu

