

Poznań, 21 kwietnia 2023 roku

Tomasz Spychalski
Osiedle Przemysława
61-064 Poznań
Członek SM „Zrzeszeni”
w Poznaniu

**Zarząd SM „Zrzeszeni”
w Poznaniu
Osiedle Przemysława 21,
61-064 Poznań**

Szanowni Państwo,

W protokole Rady Nadzorczej z dnia 6 marca 2023 roku (pkt 3) znajduje się informacja, że w sprawie ocieplenia przestrzeni mansardowej w budynku nr podjęto ugodę i wypłacono rzeczoną kwotę by nie wstępować w spór prawny.

Proszę zatem o udzielenie wyczerpujących wyjaśnień, na jakiej podstawie Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o wypłacie jednemu z Członków Spółdzielni bardzo wysokiej kwoty dofinansowania docieplenia mieszkania?

W protokole z lustracji, można znaleźć w powyższej sprawie następujące ustalenia i opinie:

- Dokumentacja przedmiotowego lokalu nie daje podstaw do stwierdzenia, że pomieszczenia spełniają warunki ustalone dla lokalu mieszkalnego, na który wydano przydział. W czasie badania lustracyjnego nie okazano protokołu odbioru technicznego lokalu oraz zakwalifikowania lokalu jako lokal mieszkalny. W zasobach lokalowych Spółdzielni przedmiotowy lokal wykazywany jest jako lokal mieszkalny.
- **Podejmując decyzję o dofinansowaniu remontu Rada Nadzorcza przekroczyła swoje uprawnienia ustawowe i statutowe, naruszając kompetencje Zarządu w zakresie bieżącego zarządzania Spółdzielnią.** Ponadto, w momencie podejmowania ww. decyzji Rada Nadzorcza nie dokonała analizy możliwości dofinansowania ze względu na obowiązujące regulacje wewnętrzne, nie uwzględniła warunków nabycia lokalu przez pierwszego właściciela oraz jego obowiązków w zakresie adaptacji nabytej powierzchni na lokal mieszkalny, nie określiła źródła finansowania skutków podjętej decyzji oraz nie zabezpieczyła środków finansowych na wykonanie zobowiązania.
- Zgodnie z obowiązującym „Regulaminem obowiązków SM Zrzeszeni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnętrznych lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale”, partycypacja Spółdzielni w kosztach dotyczy wyłącznie roku kalendarzowego, w którym została przyznana, a niewykorzystanie przyznanego dofinansowania w danym roku nie upoważnia użytkownika lokalu do wykorzystania dofinansowania w następnym roku. Użytkownik lokalu nie wykorzystał

przyznanego dofinansowania w roku, w którym to dofinansowanie zostało przyznane przez Radę Nadzorczą tj. w 2021 roku.

- Ze względów formalnych decyzja Rady Nadzorczej z dnia 14.12.2021 roku została uchylona uchwałą nr 11.08.2022 z dnia 05.09.2022 r., o czym użytkownik lokalu został powiadomiony przez Spółdzielnię pismem z dnia 17.10.2022 r..
- Zgodnie z § 3 ust. 2 „Regulaminu funduszu remontowego” ze środków funduszu remontowego **nie finansuje się napraw, konserwacji i remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami w Spółdzielni obciążają użytkowników lokali.** Z kolei pkt II „Regulaminu obowiązków SM Zrzeszeni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnętrznych lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale”, zawierający katalog obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali **nie zawiera prac związanych z docieplaniem mieszkań.**
- W dokumentach Spółdzielni brak jest pisemnej zgody na wykonanie docieplenia lokalu, a samo umieszczenie zadania w planie remontów **nie stanowi takiej zgody.**
- Użytkownik lokalu wykonał prace dociepleniowe w 2022 roku **bez uzyskania wymaganej zgody Spółdzielni.** Z dużym prawdopodobieństwem można przyjąć, że użytkownik wykonał prace dociepleniowe w lokalu nr bez projektu i nie posiada żadnej dokumentacji potwierdzającej wykonanie prac w sposób spełniający wymagania budowlane.
- Użytkownik lokalu zgłosił do Spółdzielni wykonanie robót oraz przedstawił faktury za wykonane prace, domagając się dofinansowania, wskazując za podstawę żądania zgodę Rady Nadzorczej oraz umieszczenie zadania w planie remontów. **Decyzje te z przyczyn opisanych wcześniej nie stanowią formalnej podstawy do zwrotu poniesionych kosztów (nawet częściowego).**
- Ustalono, że do dnia zakończenia lustracji, do Spółdzielni nie dostarczono dokumentacji powykonawczej uwzględniającej zakres wykonanych robót. Ponadto ustalono, że ustępujący Zarząd podjął w 2022 roku czynności, które wywołały trwający na tle finansowym spór użytkownika lokalu (członka Spółdzielni) ze Spółdzielnią. Okres ten nie jest objęty prowadzonym badaniem lustracyjnym.

Przytoczone wyżej argumenty podważają zasadność przyznania i wypłaty przedmiotowego dofinansowania. Dlaczego zatem Zarząd postąpił wbrew opiniom wyrażonym przez Lustratorów wypłacając jednak dofinansowanie?

Jeśli Zarząd nie zgadzał się ze stwierdzeniami Lustratorów, to dlaczego nie zgłosił uwag do protokołu z lustracji? W protokole, tuż przed podpisami Zarządu (Pani Anety Grząbki, Prezes Zarządu i Pana Tomasza Szymańskiego, Członka Zarządu) umieszczono oświadczenie: „Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy”.

Z poważaniem

Tomasz Spychalski