



SMP/ 191 /2026

Szanowni Członkowie i Mieszkańcy naszej spółdzielni,

Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku przedstawiają niniejszą odpowiedź na pismo mieszkańców zarejestrowane w dniu 16.04.2026 r. z dnia 13 kwietnia 2026 r. Pismo to zostało potraktowane poważnie, ponieważ zostało podpisane przez znaczną grupę mieszkańców i dotyczy spraw istotnych: opłat, remontów, zadłużenia, inwestycji, bezpieczeństwa, funduszu remontowego, lokali użytkowych, Fundacji oraz funkcjonowania organów Spółdzielni.

Rozumiemy, że rosnące opłaty, informacje pojawiające się w przestrzeni publicznej i trudność w samodzielnej analizie dokumentów za 20–25 lat mogą budzić niepokój. Dlatego odpowiedź została przygotowana w formule „pytanie – odpowiedź”, tak aby każda osoba mogła odnaleźć konkretną sprawę, która ją interesuje.

Jednocześnie stanowczo wskazujemy: Spółdzielnia nie ma nic do ukrycia. Spółdzielnia od lat publikuje biuletyny, sprawozdania, regulaminy, uchwały, informacje o Walnych Zgromadzeniach i dokumenty dotyczące Fundacji. Część spraw była dodatkowo badana przez sądy, organy publiczne, Straż Pożarną, lustratorów, organy rewizyjne oraz instytucje kontrolujące środki publiczne.

W tej odpowiedzi będziemy odróżniać pytania od zarzutów. Pytanie mieszkańca jest czymś naturalnym i zasługuje na odpowiedź. Zarzut, że Spółdzielnia działa nieuczciwie, ukrywa informacje albo szkodzi mieszkańcom, musi być jednak poparty faktami. Rozpowszechnianie informacji nieprawdziwych, fake newsów, insynuacji lub hejtu narusza interes całej wspólnoty spółdzielczej, bo generuje koszty, zabiera czas pracownikom i organom Spółdzielni oraz niszczy zaufanie do instytucji, która zarządza majątkiem mieszkańców.

Niniejszy dokument jest obszerny, ponieważ pytania obejmują okres od 2000 r. do 2025/2026 r. Krótsza odpowiedź mogłaby wywołać wrażenie, że część spraw została pominięta. Dlatego świadomie przedstawiamy odpowiedź dłuższą, bardziej szczegółową i opartą na źródłach.



Gdzie mieszkaniowiec może samodzielnie sprawdzić informacje?

- Statut Spółdzielni – strona internetowa SM „Południe”, zakładka „Statut Spółdzielni 2024”.
- Regulaminy – strona internetowa SM „Południe”, zakładka „Regulaminy”.
- Biuletyny informacyjne – strona internetowa SM „Południe”, zakładka „Biuletyny”.
- Sprawozdania Zarządu za lata 2000–2025 – materiały na Walne Zgromadzenia, Biuletyny, e-BOK.
- Sprawozdania finansowe – dokumenty z KRS, e-BOK.
- Dokumenty p.poż. – decyzje i protokoły PSP oraz korespondencja ze Strażą Pożarną – dostępne w biurze Spółdzielni.
- Dokumenty Fundacji – statut i sprawozdania Fundacji dostępne na stronie Spółdzielni, zakładka „Fundacja przy SMP”.
- Dokumenty Walnego Zgromadzenia – zawiadomienia, projekty uchwał, porządki obrad i protokoły – dostępne w biurze spółdzielni (archiwalne w e-BOK).
- Dokumentacja postępowań przetargowych – strona internetowa SM Południe, zakładka „Przetargi”, w biurze spółdzielni.
- Dokumentacja inwestycji współfinansowanych ze środków UE – strona internetowa SM Południe, zakładka „Informacje o pozyskanych środkach zewnętrznych”, Baza Konkurencyjności, w biurze spółdzielni.

1. Koszty i podwyżki

- Pytanie: Jak kształtowały się opłaty dla mieszkańców w okresie ostatnich 20–25 lat?
- Pytanie: Jakie są główne przyczyny wzrostu opłat w tym okresie?
- Pytanie: Prosimy o przedstawienie szczegółowego zestawienia kosztów w podziale na główne kategorie.
- Pytanie: Dlaczego obecna podwyżka została zakomunikowana bez odniesienia do poprzedniej stawki, podczas gdy wcześniej standardem było porównanie „z-na”?

Opłaty mieszkańców nie są jedną dowolnie ustalaną kwotą. Składają się z pozycji zależnych od Spółdzielni oraz pozycji niezależnych od Spółdzielni. Do pozycji niezależnych należą przede wszystkim media i opłaty publicznoprawne: ciepło, woda, kanalizacja, odpady, energia elektryczna, podatki, opłaty i ceny narzucane przez dostawców lub przepisy. Spółdzielnia nie ustala taryf ciepła, cen wody, opłat za śmieci ani minimalnego wynagrodzenia w gospodarce. Spółdzielnia ma obowiązek je rozliczyć.



Dane ze sprawozdań Zarządu za lata 2020–2025 pokazują wyraźnie, że wzrost kosztów nie był efektem jednej decyzji, lecz sumą kilku procesów: wzrostu cen energii cieplnej, wzrostu kosztów robocizny i materiałów budowlanych, kosztów p.poż., kosztów finansowania remontów, kosztów obsługi prawnej i administracyjnej, wzrostu minimalnych wynagrodzeń, inflacji oraz zmian cen usług zewnętrznych.

W okresie 2000–2025 szczególnie istotne były: przejęcie i uporządkowanie zasobów, przekształcenia własnościowe, konieczność prowadzenia remontów starych budynków, termomodernizacja, wymiany instalacji, obowiązki p.poż., rozliczenia mediów, podzielniki kosztów ciepła, wzrost kosztów wykonawców oraz konieczność pozyskiwania i rozliczania finansowania zewnętrznego.

Jeżeli chodzi o komunikację podwyżek, Zarząd i Rada Nadzorcza przyjmują uwagę mieszkańców jako zasadną w warstwie informacyjnej: każda istotna zmiana opłaty powinna być tłumaczona możliwie prostym językiem i najlepiej w układzie porównawczym: poprzednia stawka, nowa stawka, różnica w złotych i procentach, przyczyna zmiany, data obowiązywania. Dlatego rekomendujemy, aby kolejne informacje do mieszkańców zawierały tabelę „było – jest – różnica – powód”.

Tabela 1. Wybrane dane z planów finansowych i sprawozdań 2020–2025

Rok	Zatrudnienie średnie bez członków Zarządu	Lokale użytkowe	Zysk z działalności gospodarczej	Przychody FR	Wydatki FR	Spłata rat kredytów/pożyczek	Uwagi
2020	17,6	113	160 442,63 zł	2 905 600,00 zł	4 617 400,00 zł	988 000,00 zł	113 lokali użytkowych wg sprawozdania 2020
2021	18	116	250 905,69 zł	2 906 100,00 zł	4 096 800,00 zł	785 200,00 zł	przygotowanie wniosku na termomodernizację: Węglowa 1, Orzepowicka 18, Os. Południe 51-60
2022	17,6	110	927 681,52 zł	2 961 200,00 zł	4 944 800,00 zł	1 411 600,00 zł	zysk gospodarczy m.in. działalność zakwaterowania uchodźców
2023	18,9	104	333 553,17 zł	3 064 600,00 zł	4 891 400,00 zł	1 276 600,00 zł	dalsza termomodernizacja; środki zewnętrzne jako kierunek działania
2024	18,8	100	27 535,30 zł	3 145 100,00 zł	2 078 500,00 zł	6 781 200,00 zł	po wysokim zysku 2023 wynik niższy; kontynuacja programu remontowego
2025	18,9	100	145 765,21 zł	3 773 000,00 zł	3 532 100,00 zł	2 423 400,00 zł	kierunek: nowe dofinansowania, p.poż., racjonalizacja ciepła



Tabela 2. Zmiany stawek funduszu remontowego od 2000 r.

Data uchwały	Nr uchwały	Wejście w życie	Budynki po kompleksowej termomodernizacji	Budynki po termomodernizacji	Pozostałe budynki
27.01.2000	2/2000	01.02.2000	—	—	1,21
25.11.2010	32/2010	01.03.2011	—	2,11	1,81
28.01.2016	52/2016*	01.05.2016	3,00	—	—
28.09.2016	65/2016	01.01.2017	—	2,71	2,41
26.01.2022	1/2022	01.05.2022	3,31	2,71	2,41
17.03.2025	2/2025	01.07.2025	4,31	3,71	3,41
25.03.2026	2/2026	01.07.2026	7,01	6,41	6,11

* dotyczy budynku przy ul. Jastrzębskiej 2 na wniosek mieszkańców aby przyspieszyć proces termomodernizacji

Wniosek: wzrosty opłat nie powinny być przedstawiane jako „kara” nakładana na mieszkańców. Są skutkiem rzeczywistych kosztów utrzymania zasobów. Jeżeli ktoś przedstawia podwyżkę jako dowód złego zarządzania, a pomija wzrost cen mediów, robocizny, wymogów p.poż. i kosztów finansowania remontów, przekazuje obraz niepełny i wprowadzający w błąd.

2. Zadłużenie Spółdzielni

- Pytanie: Jakie jest aktualne, całkowite zadłużenie Spółdzielni?
- Pytanie: Jak zmieniało się ono w okresie ostatnich 20 lat?
- Pytanie: Jakie są koszty jego obsługi?
- Pytanie: Na jakie cele zostały przeznaczone środki z zaciągniętych zobowiązań?
- Pytanie: Czy istnieje plan redukcji zadłużenia?
- Pytanie: Wniosek mieszkańców: wprowadzenie do rachunków osobnej pozycji dotyczącej zadłużenia.

Zadłużenie Spółdzielni należy odczytywać łącznie z celem, na jaki zostało zaciągnięte. Kredyty i pożyczki nie były przeznaczane na dowolne wydatki, lecz przede wszystkim na remonty, termomodernizację i inwestycje poprawiające stan techniczny budynków. Takie zadłużenie jest narzędziem rozłożenia kosztu dużych prac na dłuższy czas, a nie dowodem niewypłacalności.

Spółdzielnia w sprawozdaniach za lata 2020–2025 podaje kwoty planowane na spłatę rat kredytów i pożyczek, według założeń przyjętych na dzień przygotowywania sprawozdania Zarządu. Z przedstawionych danych wynika, że spłata była elementem planów finansowych i była ujmowana jawnie. Dla przykładu: w 2021 r. planowano 1.000.000 zł na spłatę rat kredytów i pożyczek, w 2025 r. 1.700.000 zł, a w 2026 r. 2.300.000 zł. Poza planowanymi spłatami zgodnie z harmonogramami, jako spłaty dodatkowo mogą być odnoszone premie inwestycyjne, umorzenia pożyczek oraz refundacje środków unijnych przekazywane na spłatę kredytów



termomodernizacyjnych. Oznacza to, że Spółdzielnia nie ukrywa obsługi zobowiązań, lecz wpisuje ją w plan gospodarczy.

Wysokość zadłużenia zewnętrznego i rodzaje instrumentów finansowych podlegają kontroli Walnego Zgromadzenia, a realizacja uchwał jest objęta bieżącą kontrolą Rady Nadzorczej. To ważne, ponieważ mieszkańcy nie są pozbawieni wiedzy ani kontroli – mogą zapoznać się ze sprawozdaniami, bilansem, planem gospodarczym i uchwałami.

Wniosek o osobną pozycję na rachunkach jest organizacyjnie możliwy do rozważenia, ale należy wyjaśnić, że rachunek opłat nie jest sprawozdaniem finansowym. Nadmierne rozbijanie pozycji mogłoby wprowadzać chaos, jeżeli mieszkańcy otrzymywaliby kilkanaście pozycji bez zrozumienia ich podstaw. Rekomenduje się kompromis: raz do roku publikować czytelną tabelę „spłata kredytów i pożyczek – stan na początek roku – spłacono – pozostało – na co środki były przeznaczone”.

Plan redukcji zadłużenia polega na regularnej spłacie rat, pozyskiwaniu dofinansowań, unikaniu instrumentów wysokiego ryzyka i finansowaniu kolejnych prac tak, aby nie przerwać koniecznych remontów. Gdyby Spółdzielnia zrezygnowała z remontów tylko po to, aby chwilowo zmniejszyć zobowiązania, mogłoby to zwiększyć koszty w przyszłości.

3. Fundusz remontowy i inwestycje

- Pytanie: Jakie były wpływy i wydatki funduszu remontowego w okresie ostatnich 20–25 lat?
- Pytanie: Jakie inwestycje zostały zrealizowane i na jaką kwotę w poszczególnych latach?
- Pytanie: Czy wszystkie inwestycje były dostosowane do realnych możliwości finansowych Spółdzielni?

Fundusz remontowy jest narzędziem finansowania utrzymania i poprawy stanu technicznego budynków. Nie jest „wolną kasą” Zarządu. Środki funduszu są związane z realnymi potrzebami budynków: dachami, pionami wodnymi, instalacjami c.o., elewacjami, balkonami, klatkami, izolacją, wymianą stolarki, bezpieczeństwem i dostosowaniem do wymogów przepisów.

Od 2000 r. stawki funduszu remontowego rosły etapami, co widać w tabeli powyżej. Wzrost z 1,21 zł/m² od 1 lutego 2000 r. do stawek planowanych od 1 lipca 2026 r. nie powinien być oceniany bez kontekstu: w tym okresie wzrosły ceny robocizny, materiałów, energii, usług projektowych, kosztorysów, nadzorów, wymagań technicznych i p.poż. W wielu budynkach wykonano prace, których odłożenie zwiększyłoby ryzyko techniczne i finansowe.



Zestawienie termomodernizacji przekazane do analizy obejmuje 24 pozycje dotyczące budynków i zakresów robót. Łączna wartość netto z uwzględnieniem robót dodatkowych wynosi ok. 27 717 000 zł, a łączna wartość brutto ok. 30 236 000 zł. To pokazuje skalę działań, których nie da się finansować jedynie z bieżących drobnych oszczędności.

Tabela 3. Zestawienie termomodernizacji budynków SM „Południe”

Lp	Budynek	Firma	Netto łącznie	Brutto łącznie	Termin realizacji
1	Os. Południe 30-36	PRB "ERBUD" Sp. z o.o., 44-200 Rybnik, ul. Podmiejska 71	620 000,00 zł	663 400,00 zł	24.09.2001 - 30.04.2002
2	Os. Południe 24-27	Firma Budowlana „F-BUD” Eugeniusz Fibic, 44-286 Wodzisław Śląski, Os. XXX-lecia 62c	1 310 046,73 zł	1 401 750,00 zł	29.12.2008 - 31.07.2009
3	Os. Południe 28-29	Firma Budowlana „F-BUD” Eugeniusz Fibic, 44-286 Wodzisław Śląski, Os. XXX-lecia 62c	582 114,06 zł	622 862,04 zł	10.08.2009 - 30.11.2009
4a	Os. Południe 21-23	INSTAL-MIEDŹ S.C., 44-268 Jastrzębie Zdrój, ul. Gagarina 28G	308 020,07 zł	329 581,47 zł	27.07.2005 - 15.09.2005
4b	Os. Południe 21-23 wymiana ścian osłonowych loggii wraz z remontem posadzek balkonowych	Firma Budowlana „F-BUD” Eugeniusz Fibic, 44-286 Wodzisław Śląski, Os. XXX-lecia 62c	354 522,03 zł	379 338,57 zł	06.04.2010 - 30.06.2010
4c	Os. Południe 21-23 docieplenie ściany szczytowej	IZODOM Sp. z o.o. Sp.k., 33-335 Nawojowa, ul. Krynicka 8	162 037,04 zł	175 000,00 zł	18.04.2024 - 30.09.2024
5	Os. Południe 14-19	Firma Budowlana „F-BUD” Eugeniusz Fibic, 44-286 Wodzisław Śląski, Os. XXX-lecia 62c	1 738 293,43 zł	1 859 973,97 zł	16.08.2010 - 31.03.2011
6	Os. Południe 46-50	Firma Budowlana „F-BUD” Eugeniusz Fibic, 44-286 Wodzisław Śląski, Os. XXX-lecia 62c	1 450 491,62 zł	1 552 026,03 zł	30.06.2010 - 31.01.2011
7	Os. Południe 9-13	Firma Budowlana „F-Bud” Eugeniusz Fibic, Tomasz Fibic, Szymon Fibic S.C., 44-286 Wodzisław Śl., Os. XXX-lecia 62C	1 617 694,78 zł	1 747 110,36 zł	10.08.2011 - 31.07.2012
8	Os. Południe 40-45	Firma Budowlana „F-Bud” Eugeniusz Fibic, Tomasz Fibic, Szymon Fibic S.C., 44-286 Wodzisław Śl., Os. XXX-lecia 62C	1 956 720,81 zł	2 113 258,48 zł	10.08.2011 - 30.04.2012
9	Os. Południe 38A-J	Firma Budowlana „F-Bud” Eugeniusz Fibic, Tomasz Fibic, Szymon Fibic S.C., 44-286 Wodzisław Śl., Os. XXX-lecia 62C	995 433,72 zł	1 092 995,25 zł	30.06.2011 - 15.10.2011
10	Os. Południe 1-5	Konsorcjum Firm: RENOMEKS Dariusz Cornik, 42-612 Tarnowskie Góry, ul. Bałkańska 10F/8; AGABUD Spółka Cywilna Agnieszka Bartowska, Grzegorz Lesiak, 44-103 Gliwice, ul. Odrowążów 77/28	1 361 111,12 zł	1 470 000,01 zł	01.07.2014 - 31.10.2014
11	Os. Południe 6-8	Zakład Remontowo-Budowlany Zdzisław Olczyk, 41-807 Zabrze, ul. 11-go Listopada 51	1 115 740,75 zł	1 205 000,01 zł	01.07.2014 - 30.11.2014
12	Jastrzębska 2	Zakład Remontowo-Budowlany Zdzisław Olczyk, 41-807 Zabrze, ul. 11-go Listopada 51	305 555,56 zł	330 000,00 zł	03.11.2014 - 31.05.2015
13a	Os. Południe 39 - docieplenie stropodachu	Zakład Remontowo-Budowlany Zdzisław Olczyk, 41-807 Zabrze, ul. 11-go Listopada 51	253 967,81 zł	312 380,41 zł	10.08.2015 - 31.12.2015
13b	Os. Południe 39 - montaż witryn szklanych	„Alumat” Sp. z o.o., 41-800 Zabrze, ul. Kraszewskiego 15	69 500,00 zł	85 485,00 zł	09.11.2016 - 21.12.2016
13c	Os. Południe 39 - montaż witryn szklanych	"FENCOM" Aleksandra Rączy, 48-304 Nysa, ul. Mariacka 1C/1	59 900,00 zł	73 677,00 zł	13.04.2017 - 09.08.2017



13d	Os. Południe 39 - docieplenie ścian	P.H.U. KONSTRUKTOR, 43-252 Pielgrzymowice, ul. Modrzewiowa 8	260 000,00 zł	319 800,00 zł	21.10.2016 - 30.09.2017
14	Jastrzębska 5	Zakład Remontowo-Budowlany Zdzisław Olczyk, 41-807 Zabrze, ul. 11-go Listopada 51	739 539,60 zł	798 702,77 zł	06.03.2020 - 30.11.2021
15	Patriotów 32-50	TERMAL Siwarski Wojciech, ul. Kacza 42D, 32- 626 Jawiszowice	5 464 493,97 zł	5 901 653,49 zł	20.03.2020 - 30.04.2022
16	Jastrzębska 3	Zakład Remontowo-Budowlany Zdzisław Olczyk, 41-807 Zabrze, ul. 11-go Listopada 51	590 947,30 zł	638 223,08 zł	29.04.2021 - 31.01.2023
17	Os. Południe 37abc	Przedsiębiorstwem Handlowo-Ustługowym „IZODOM” Ryszard Soja, 33-335 Nawojowa, ul. Krynicka 8	2 425 996,84 zł	2 620 076,59 zł	07.05.2021 - 31.01.2023
18	Węglowa 1	Zakład Remontowo-Budowlany Zdzisław Olczyk, 41-807 Zabrze, ul. 11-go Listopada 51	920 351,23 zł	993 979,33 zł	02.11.2022 - 20.12.2023
19	Orzepowicka 18	Mateusz Iwański MARMATOR, ul. Sadowa 1B/2, 43-155 Bieruń	2 460 113,91 zł	2 656 923,02 zł	18.01.2023 - 31.07.2023
20	Os. Południe 48C	IZODOM Sp. z o.o. Sp.k., 33-335 Nawojowa, ul. Krynicka 8	725 943,42 zł	892 910,41 zł	31.01.2024 - 30.09.2024

Wniosek: inwestycje były etapowane. Wykorzystanie kredytów, pożyczek i środków zewnętrznych nie było przejawem braku gospodarności, lecz sposobem sfinansowania robót, których wykonania wymagał stan techniczny budynków. Twierdzenie, że „wszystkie inwestycje były ponad możliwości Spółdzielni”, jest nieuprawnione, jeżeli pomija fakt spłacania rat, kontrolę Walnego Zgromadzenia, nadzór Rady Nadzorczej i pozyskiwanie dofinansowań.

4. Współpraca z UM Rybnik oraz potencjalny konflikt interesów

- Pytanie: Ile projektów zostało przygotowanych przez Spółdzielnię dla UM Rybnik w okresie ostatnich 20–25 lat?
- Pytanie: Jaki był koszt każdego projektu i jakie korzyści finansowe odniosła Spółdzielnia?
- Pytanie: Czy występuje potencjalny konflikt interesów, jeżeli osoby współpracujące z UM Rybnik zasiadają również w organach Spółdzielni?
- Pytanie: Czy przeprowadzano analizy lub procedury wykluczające konflikt interesów?
- Pytanie: Jakie są zasady korzystania z pomieszczeń Spółdzielni przez podmioty zewnętrzne, w tym Radę Dzielniczy?
- Pytanie: Czy zawierane są umowy i czy odbywa się to odpłatnie zgodnie z cennikiem?

Spółdzielnia współpracowała z Miastem Rybnik, Radą Dzielniczy, Domem Kultury i Fundacją głównie w obszarze działalności społecznej, lokalnej, integracyjnej i pomocowej. Współpraca taka sama w sobie nie jest konfliktem interesów. Spółdzielnia działa w konkretnej dzielniczy, a interes mieszkańców często wymaga współpracy z samorządem.

Konflikt interesów nie powstaje z samego faktu, że dana osoba zna osoby z miasta, działa społecznie albo pełni funkcję w radzie dzielniczy. Konflikt interesów wymaga konkretnie: decyzji,



z której dana osoba czerpie prywatną korzyść kosztem Spółdzielni, albo wpływania na decyzję z pominięciem zasad jawności i równego traktowania.

Pomieszczenia Spółdzielni są udostępniane podmiotom zewnętrznym i odbywa się to na podstawie regulaminu, cennika, umowy, uchwały albo decyzji właściwego organu. Jeżeli udostępnienie ma charakter społeczny lub dotyczy wydarzenia dla mieszkańców, powinno być opisane jako działanie społeczno-wychowawcze i uzasadnione korzyścią dla mieszkańców.

Obecnie spółdzielnia w porozumieniu z miastem realizuje projekty dotyczące rewitalizacji parku osiedlowego oraz remontu drogi wzdłuż budynków Os. Południe 43-44, Os. Południe 46-50 do skrzyżowania z ul. Rajską. Zgodnie z ustaleniami spółdzielnia sfinansowała prace koncepcyjne (wstępne prace projektowe) w parku (w wysokości 33 584,00 zł) a miasto na tej podstawie złożyło wniosek o środki unijne na rewitalizację parku. Przewidywana wartość inwestycji to ponad 5 mln zł, którą wykona miasto po uzyskaniu dofinansowania zewnętrznego. Również spółdzielnia finansuje (w wysokości 55 350,00 zł) dokumentację projektową na kompleksowy remont z rozbudową drogi, wykonaniem nowego oświetlenia i kanalizacji deszczowej wzdłuż ww. adresów. Miasto Rybnik zabezpieczyło już część środków finansowych w budżecie na ten rok, ponieważ roboty mają rozpocząć się jesienią bieżącego roku a wartość całej inwestycji szacowana jest na kilka milionów złotych. Tego typu działania również pozytywnie świadczą o działalności spółdzielni, ponieważ inwestycje te będą służyć lokalnej społeczności a w szczególności mieszkańcom naszej spółdzielni i dzięki jej staraniom oraz działaniom zostaną w ogóle wykonane.

Jeżeli mieszkańcy wskazują konkretny projekt realizowany dla/z UM Rybnik, co do którego mają wątpliwości, prosimy o wskazanie jego nazwy, daty i dokumentu a spółdzielnia udzieli stosownych wyjaśnień.

5. Fundacja działająca przy Spółdzielni

- Pytanie: Jaka jest rola i zakres działalności Fundacji?
- Pytanie: Czy Spółdzielnia przekazywała środki finansowe na rzecz Fundacji, a jeżeli tak – w jakiej wysokości?
- Pytanie: Na jakie cele zostały przeznaczone środki?
- Pytanie: Prosimy o przedstawienie rozliczenia działalności Fundacji za okres jej działalności.

Fundacja przy Spółdzielni nie zastępuje Spółdzielni i nie prowadzi gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Jej rola dotyczy działalności społecznej, lokalnej, edukacyjnej, integracyjnej



i pomocowej. W sprawozdaniach Zarządu wskazywano m.in. działania z Domem Kultury, Radą Dzielnicy, wydarzenia dla seniorów, rodzin, dzieci, pomoc uchodźcom oraz projekty społeczne.

Dokumenty Fundacji są publicznie dostępne na stronie Spółdzielni: statut Fundacji i sprawozdania Fundacji. To jest właściwe miejsce, w którym mieszkaniec może sprawdzić cele statutowe, organy, źródła finansowania i sprawozdania. Sam fakt istnienia Fundacji przy Spółdzielni nie jest nieprawidłowością. Może być dodatkową korzyścią dla mieszkańców, jeżeli Fundacja pozyskuje środki zewnętrzne i organizuje działania społeczne.

Jeżeli Spółdzielnia przekazywała Fundacji środki albo udzielała wsparcia organizacyjnego, wynikało to z uchwał, umów, sprawozdań lub dokumentów księgowych.

Działalność Fundacji jest działalnością jawną. Zarzuty, że Fundacja służy ukrywaniu środków albo omijaniu zasad gospodarki Spółdzielni, wymagają konkretnych dowodów. Bez takich dowodów są insynuacje naruszające dobre imię osób prowadzących działalność społeczną.

6. Sprawa Pana Zbigniewa Martyniaka

- Pytanie: Prosimy o odniesienie się do zgłaszanych przez Pana Zbigniewa Martyniaka kwestii, w szczególności p.poż.
- Pytanie: Czy wskazywane sytuacje miały miejsce?
- Pytanie: Jakie były ich skutki finansowe dla Spółdzielni?
- Pytanie: Jakie działania zostały podjęte w celu wyjaśnienia lub naprawy?
- Pytanie: Jak Spółdzielnia ocenia wieloletnie powtarzanie tych samych zarzutów?

Spółdzielnia szanuje prawo każdego członka do zadawania pytań, składania wniosków i korzystania z drogi sądowej. Prawo to przysługuje również Panu Zbigniewowi Martyniakowi. Jednak prawo do kontroli społecznej nie oznacza prawa do wieloletniego powtarzania zarzutów w sposób, który pomija wcześniejsze odpowiedzi, rozstrzygnięcia sądów, decyzje organów lub dokumenty źródłowe.

Sprawy Pana Martyniaka obejmują okres co najmniej od 2003 r. i dotyczą m.in. zebrań członkowskich, protokołów, rzekomych nieprawidłowości, kandydowania do Rady Nadzorczej, dostępu do dokumentów, centralnego ogrzewania, p.poż., termomodernizacji, lokali użytkowych i Fundacji. Spółdzielnia wielokrotnie odpowiadała na te pisma, a część spraw była przedmiotem postępowań sądowych, karnych, cywilnych, administracyjnych albo wyjaśnień instytucji zewnętrznych.



Szczególnie istotne jest to, że Pan Zbigniew Martyniak był już raz pozbawiony członkostwa w Spółdzielni uchwałą Rady Nadzorczej nr 18/2004 z dnia 24 czerwca 2004 r. W uzasadnieniu tej uchwały wskazywano m.in. działania ocenione przez organy Spółdzielni jako godzące w interes Spółdzielni, rozpowszechnianie nieprawdziwych informacji i naruszanie dobrego imienia organów Spółdzielni. Informacja ta ma znaczenie, ponieważ pokazuje, że obecny spór nie jest nowy i nie powstał dopiero w 2026 r.

W dokumentach znajdują się także rozstrzygnięcia sądowe i materiały postępowań. W sprawie karnej dotyczącej poświadczenia nieprawdy w dokumencie sąd uznał Pana Martyniaka za winnego i warunkowo umorzył postępowanie na okres próby. W późniejszych sprawach dotyczących m.in. kandydowania do Rady Nadzorczej i ważności uchwał sądy nie podzielały wszystkich twierdzeń Pana Martyniaka. Oznacza to, że mieszkańcy powinni ostrożnie podchodzić do jednostronnych przekazów sugerujących, że Spółdzielnia stale łamie prawo.

Sprawy p.poż. były i są realnym zagadnieniem technicznym, a nie „wymysłem” jednej osoby. Dokumentacja PSP wskazuje obowiązki, zalecenia i decyzje dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, a korespondencja Spółdzielni pokazuje działania podejmowane w celu realizacji tych zaleceń. Nie można jednak mylić faktu istnienia obowiązków p.poż. z tezą, że Spółdzielnia nic nie robiła albo celowo narażała mieszkańców. To są dwie różne rzeczy. Pojedyncze stwierdzenie, że istniały zalecenia lub decyzje PSP, nie jest dowodem złego zarządzania. W budynkach wielorodzinnych kontrole p.poż. są normalnym elementem funkcjonowania, a obowiązkiem zarządcy jest reagować, wykonywać zalecenia i dokumentować działania.

Zgromadzone dokumenty pokazują, że Spółdzielnia nie ignorowała spraw p.poż., lecz prowadziła korespondencję ze Strażą Pożarną i podejmowała działania wykonawcze.

Sprawy rozliczania c.o. były wielokrotnie wyjaśniane. Rozliczenia ciepła są oparte na regulaminach, danych technicznych, rozliczeniach dostawców ciepła, wskazaniach urządzeń i zasadach przyjętych przez organy Spółdzielni.

Jeżeli ktoś twierdzi, że doszło do nieprawidłowości, powinien wskazać konkretny rok, budynek, lokal, kwotę, dokument i podstawę prawną. Ogólne twierdzenia o rzekomym „braku naliczania opłat” dla części powierzchni użytkowej nie są wystarczające do przypisania komukolwiek winy.

Spółdzielnia odpowiadała na te kwestie również w korespondencji z Panem Martyniakiem oraz w dokumentach przekazywanych organom zewnętrznym.



Wieloletnie powracanie do tych samych tematów generuje dla Spółdzielni wymierne koszty: czas pracy Zarządu, Rady Nadzorczej, pracowników administracji, działu technicznego, księgowości, obsługi prawnej, przygotowywania dokumentów, korespondencji, kontroli, kopii, analiz i udziału w postępowaniach. Ostatecznie koszty te ponoszą mieszkańcy spółdzielni. Każda godzina przeznaczona na ponowne wyjaśnianie już rozstrzygniętej sprawy to godzina odebrana bieżącej obsłudze mieszkańców, remontom i organizacji pracy.

Spółdzielnia będzie nadal odpowiadać na rzeczowe pytania, ale nie będzie bez końca uczestniczyć w obiegu fake newsów, półprawd i insynuacji. Jeżeli w przestrzeni publicznej nadal będą rozpowszechniane twierdzenia nieprawdziwe, oczerniające Spółdzielnię, pracowników, członków Rady Nadzorczej albo Zarządu, Spółdzielnia będzie korzystać z przysługujących jej środków prawnych, w tym ochrony dóbr osobistych, zawiadomień do właściwych organów oraz dochodzenia odszkodowań, jeżeli powstanie szkoda.

To stanowisko nie jest wymierzone w mieszkańców. Jest wymierzone w nieprawdę. Mieszkaniec ma prawo pytać i krytykować. Nikt nie ma prawa bez dowodów oczerniać ludzi, którzy starają się jak najlepiej wykonywać obowiązki na rzecz spółdzielni.

7. Wpływ kosztów na mieszkańców

- Pytanie: Czy Zarząd analizuje wpływ rosnących opłat na atrakcyjność mieszkań, w tym spadek zainteresowania zakupem i wynajmem?
- Pytanie: Czy prowadzono analizy dotyczące wpływu opłat na wartość rynkową mieszkań?
- Pytanie: Jakie działania są planowane w celu ograniczenia kosztów i poprawy atrakcyjności mieszkań?
- Pytanie: Czy Zarząd i Rada Nadzorcza dostrzegają związek między poziomem opłat a sytuacją rynkową mieszkań?
- Pytanie: Czy w związku z tym czują się Państwo odpowiedzialni za zaistniałą sytuację?

Tak, poziom opłat wpływa na odczucia mieszkańców i może wpływać na atrakcyjność lokali. Jednocześnie o wartości mieszkania decyduje nie tylko wysokość opłat, ale także lokalizacja, stan techniczny budynku, termomodernizacja, bezpieczeństwo, estetyka otoczenia, koszty ogrzewania w przyszłości, stan instalacji, dostęp do usług i reputacja osiedla.

Niska opłata przy zaniedbanym budynku nie jest rzeczywistą korzyścią. Może chwilowo wyglądać atrakcyjnie, ale w dłuższym okresie obniża wartość nieruchomości, zwiększa ryzyko awarii



i powoduje konieczność jeszcze droższych remontów. Dlatego Spółdzielnia musi równoważyć dwa cele: możliwie stabilne opłaty oraz utrzymanie budynków w dobrym stanie.

Planowane działania ograniczające koszty to przede wszystkim: termomodernizacja, racjonalizacja mocy zamówionej, monitoring zużycia ciepła, radiowe odczyty wodomierzy, ograniczanie różnic wodomierzowych, pozyskiwanie dofinansowań, etapowanie remontów, kontrola wykonawców, porównywanie cen usług, negocjacje i prowadzenie postępowań konkurencyjnych.

Zarząd i Rada Nadzorcza biorą odpowiedzialność za podejmowane decyzje, ale nie mogą brać odpowiedzialności za czynniki zewnętrzne: inflację, taryfy, ceny ciepła, ceny usług budowlanych, przepisy p.poż., koszty energii i minimalne wynagrodzenie. Odpowiedzialność Spółdzielni polega na tym, aby reagować racjonalnie i jawnie, a nie udawać, że koszty zewnętrzne nie istnieją.

8. Plan naprawczy

- Pytanie: Czy istnieje kompleksowy plan naprawczy dotyczący sytuacji finansowej Spółdzielni?
- Pytanie: Jakie konkretne działania zostaną podjęte w celu ograniczenia kosztów?
- Pytanie: Jakie działania zostaną podjęte w celu stabilizacji opłat?
- Pytanie: Jakie działania zostaną podjęte w celu odbudowy zaufania członków?

Spółdzielnia nie znajduje się w sytuacji wymagającej „programu ratunkowego” w rozumieniu niewypłacalności. Natomiast istnieje potrzeba poprawy komunikacji.

Ograniczenie kosztów powinno następować przez racjonalizację, a nie cięcia pozorne. Nie można oszczędzać na bezpieczeństwie p.poż., przeglądach, awariach, księgowości, ochronie danych i rozliczaniu projektów unijnych.

Budowa zaufania wymaga jawności. Nasza spółdzielnia pod tym względem funkcjonuje na wysokim poziomie. Dlatego mieszkańcy mają dostęp do większości dokumentów z poziomu strony internetowej spółdzielni, członkowie mają również dostęp z poziomu e-BOKa, a oprócz tego dane spółdzielni są prezentowane w Biuletynach i materiałach na Walne Zgromadzenie. A najistotniejszą rzeczą jest fakt, że członkowie spółdzielni mogą w każdej chwili przyjść do spółdzielni, zadać nurtujące pytanie/a, sprawdzić (w granicach obowiązującego prawa) aby rozwiązać swoje wątpliwości.



9. Dofinansowania, inwestycje i wykonawcy

- Pytanie: Prosimy o przedstawienie listy firm wykonujących prace, w tym termoizolacje, w okresie ostatnich 20–25 lat.
- Pytanie: W jakim trybie byli wybierani wykonawcy?
- Pytanie: Prosimy o szczegółowe zestawienie inwestycji wraz z kosztami.
- Pytanie: Prosimy o wskazanie, które inwestycje były współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym funduszy UE, wraz z wysokością dofinansowań i udziałem środków własnych.

W perspektywie 2014–2020 oraz 2021–2027 beneficjenci środków europejskich musieli i muszą stosować procedury wynikające z wytycznych kwalifikowalności, zasady konkurencyjności, Bazy Konkurencyjności oraz umów o dofinansowanie. W praktyce oznacza to: opis przedmiotu zamówienia, warunki udziału, kryteria oceny, publikację zapytania, termin na składanie ofert, ocenę ofert, protokół, zawarcie umowy, kontrolę dokumentacji i późniejsze rozliczenie wydatku.

Baza Konkurencyjności jest publicznym narzędziem służącym publikacji zapytań ofertowych. Wytyczne kwalifikowalności 2021–2027 wskazują, że BK2021 jest stroną przeznaczoną do zamieszczania zapytań ofertowych zgodnie z zasadą konkurencyjności. Z kolei wytyczne dotyczące korekt finansowych wskazują, że nieprawidłowości w zamówieniach mogą skutkować korektami finansowymi.

Spółdzielnia była poddawana kontroli zamówień wiele razy, ponieważ jest to obowiązkowa procedura i nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości skutkujących nałożeniem korekty finansowej. To jest bardzo ważny fakt. W projektach unijnych brak korekty finansowej nie jest kwestią uznaniową ani „uprzejmością” instytucji. Oznacza, że dokumentacja zamówieniowa, przetargowa i rozliczeniowa przeszła weryfikację w zakresie istotnym dla kwalifikowalności wydatków.

Przygotowanie, przeprowadzenie i rozliczenie projektów unijnych wymaga wysokich kwalifikacji. Osoby przygotowujące wnioski aplikacyjne, zapytania, postępowania, rozliczenia i odpowiedzi do instytucji kontrolujących wykonują pracę odpowiedzialną, techniczną i prawną. Brak istotnych korekt finansowych świadczy o profesjonalizmie Spółdzielni, a nie o ukrywaniu informacji.

Wykonawcy w inwestycjach termomodernizacyjnych zostali wskazani w tabeli 3. Widać w niej różne firmy, różne okresy i różne zakresy robót. Sama powtarzalność niektórych wykonawców w kilku latach nie dowodzi nieprawidłowości. W branży budowlanej firmy wyspecjalizowane



w określonych robotach często wygrywają kolejne postępowania, jeżeli składają najkorzystniejsze oferty i spełniają warunki. O nieprawidłowości można mówić dopiero wtedy, gdy naruszono procedurę, ograniczono konkurencję, opisano zamówienie pod konkretną firmę albo zaniechano wymaganej publikacji.

Tabela 4. Podsumowanie wartości termomodernizacji według dekad

Okres rozpoczęcia robót	Liczba pozycji	Wartość netto z robotami dodatkowymi	Wartość brutto z robotami dodatkowymi
2000–2009	4	2 820 180,86 zł	3 017 593,51 zł
2010–2019	13	11 538 931,63 zł	12 541 045,09 zł
2020–2025	8	13 489 423,31 zł	14 677 468,69 zł

10. Lokale użytkowe

- Pytanie: Ile lokali użytkowych posiada Spółdzielnia?
- Pytanie: Jakie przychody generują?
- Pytanie: Na jakich zasadach są wynajmowane, w tym jak ustala się stawki i długość umów?

Lokale użytkowe, garaże, komórki, dzierżawy i powierzchnie reklamowe są ważne, ponieważ mogą generować przychody inne niż opłaty mieszkaniowe. W interesie mieszkańców jest, aby majątek Spółdzielni pracował na rzecz wspólnoty.

Z nowszych sprawozdań wynika, że Spółdzielnia posiadała m.in. 113 lokali użytkowych w 2020 r., 116 w 2021 r., 104 w 2023 r. oraz 100 w latach 2024–2025. Różnice mogą wynikać ze zmian w kwalifikacji, sposobie użytkowania albo sprzedaży/przekształceń. W 2025 r. Spółdzielnia posiadała także 89 komórek lokatorskich, 63 garaże na zasadach najmu, 48 garaży na zasadach dzierżawy oraz tereny dzierżawione.

W 2025 r. ogółem przychody z dzierżawy działek, komórek i garaży wyniosły 191.073,15 zł, a przychody z powierzchni reklamowych 71.225,37 zł. Całkowity zysk z działalności gospodarczej wyniósł 145.765,21 zł. W 2024 r. zysk z działalności gospodarczej wyniósł 27.535,30 zł, a w 2023 r. 333.553,17 zł, przy czym w 2023 r. wpływ na wynik miała działalność związana z zakwaterowaniem uchodźców.

Lokale użytkowe wynajmowane są w drodze negocjacji stawek czynszowych lub zgodnie z regulaminami i decyzjami organów. Nie każde pomieszczenie ma identyczną wartość rynkową – liczy się lokalizacja, stan techniczny, dostępność, metraż, media, przeznaczenie i ryzyko pustostanu. Dlatego proste porównanie „lokal A ma inną stawkę niż lokal B” nie dowodzi nieprawidłowości.



11. Wniosek o uzupełnienie porządku obrad Walnego Zgromadzenia

- Pytanie/wniosek: obowiązkowe uzupełnienie porządku obrad Walnego Zgromadzenia o punkt dotyczący formalnej oceny poziomu zaufania członków Spółdzielni zarówno do Zarządu, jak i Rady Nadzorczej.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Ma prawo zatwierdzać sprawozdania, udzielać absolutorium, podejmować uchwały i oceniać działalność organów w granicach przepisów prawa i statutu. Jednocześnie porządek obrad musi być ustalany zgodnie z ustawą, statutem i regulaminem Walnego Zgromadzenia.

Planowany porządek Walnego Zgromadzenia 2026 obejmuje m.in. sprawozdanie finansowe za 2025 r., sprawozdanie Zarządu, sprawozdanie Rady Nadzorczej, informację o realizacji wniosku polustracyjnego, absolutorium, oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, zmianę Statutu, informację o zmianie Statutu Fundacji oraz wolne wnioski i pytania.

Ocena zaufania może być dokonana przez członków poprzez udział w dyskusji, głosowaniach nad sprawozdaniami, absolutorium, uchwałami oraz wyborami do organów (jeżeli w danym roku występują). Nie każdy postulat musi zostać odrębnym punktem porządku obrad, jeżeli jego treść mieści się w punktach już przewidzianych. Zarząd i Rada Nadzorcza zapewnia mieszkańcom realną możliwość zadawania pytań i uzyskania odpowiedzi na Walnym Zgromadzeniu.

12. Koszty funkcjonowania Spółdzielni oraz organizacja pracy

- Pytanie: Ile osób jest zatrudnionych obecnie w Spółdzielni, z podziałem na administrację i pracowników technicznych?
- Pytanie: Jak kształtowała się liczba zatrudnionych i koszty wynagrodzeń w okresie ostatnich 20–25 lat?
- Pytanie: Jakie są łączne roczne koszty wynagrodzeń?
- Pytanie: Jakie są koszty organizacji wydarzeń, festynów, wyjazdów i spotkań integracyjnych?
- Pytanie: Czy analizowano możliwość ograniczenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni, optymalizacji zatrudnienia i zwiększenia udziału własnych pracowników technicznych?

W 2025 r. średnie zatrudnienie wyniosło 18,9 etatu. Struktura obejmowała Dział Finansowo-Księgowy – 9 etatów (w tym recepcjonistki), Dział Mieszkaniowo-Administracyjny – 6 etatów oraz Dział Eksploatacyjno-Techniczny – średnio 3,9 etatu. W 2025 r. Zarząd odbył 31 posiedzeń i podjął 188 uchwał, co pokazuje skalę bieżącej pracy organizacyjnej.



Spółdzielnia zarządza 31 budynkami mieszkalnymi, 1577 mieszkaniami, budynkami niemieszkalnymi, lokalami użytkowymi, garażami, komórkami, terenami, instalacjami, rozliczeniami mediów, funduszem remontowym, zamówieniami, p.poż., windyacją, obsługą Walnego Zgromadzenia i dokumentacją. Tych zadań nie da się wykonywać bez pracowników.

Optymalizacja kosztów jest analizowana, ale nie może oznaczać osłabienia kontroli technicznej, księgowej, prawnej i organizacyjnej. Zwiększenie liczby własnych pracowników technicznych nie zawsze obniża koszty, bo wymaga etatów, narzędzi, uprawnień, szkoleń, samochodów, odpowiedzialności BHP i zastępstw. Większa część prac specjalistycznych musi być zlecona firmom zewnętrznym.

Tabela 5. Zestawienie cen bieżącej obsługi 2017–2026

Tabela pokazuje, że ceny usług rosły wraz z rynkiem. W ostatniej kolumnie podane są stawki wg wydawnictwa Sekocenbudu, w celu porównania rynku co jest praktyką racjonalną i profesjonalną.

Rok	Branża	Firma	Ryczałt netto	r-g netto	r-g z Kp+Z	Sekocenbud r-g
2017	roboty remontowo-budowlane	TOM BUD	nie dotyczy	10,50	18,48	26,91
2017	roboty dekarские	TOM BUD	750	10,50	18,48	26,91
2017	roboty instalacyjne wod-kan, c.o., gaz	BUDWEX	4100	16,19	30,00	26,53
2017	roboty elektryczne	WASPOL	600	10,00	17,73	26,96
2018	roboty remontowo-budowlane	DOMEX BUD	nie dotyczy	15,50	28,13	27,11
2018	roboty dekarские	DOMEX BUD	1500	15,50	28,13	27,11
2018	roboty instalacyjne wod-kan, c.o., gaz	LESZEK BRZEZINKA	3900	15,70	29,01	26,78
2018	roboty elektryczne	WASPOL	3000	16,70	30,86	27,28
2019	roboty remontowo-budowlane	DOMEX BUD	nie dotyczy	15,50	28,13	30,90
2019	roboty dekarские	DOMEX BUD	1500	15,50	28,13	30,90
2019	roboty instalacyjne c.o., gaz	KOMPLEX-REM	2500	13,80	26,19	30,07
2019	roboty wod.-kan.	ADAM ŁAWNICZEK	2500	13,80	26,19	30,07
2019	roboty elektryczne	WASPOL	3000	16,70	30,86	30,47
2020	roboty remontowo-budowlane	DOMEX BUD	nie dotyczy	19,90	36,12	33,03
2020	roboty dekarские	DOMEX BUD	2000	19,90	36,12	33,03
2020	roboty instalacyjne c.o., gaz	KOMPLEX-REM	2500	13,80	26,19	32,09
2020	roboty wod.-kan.	ADAM ŁAWNICZEK	2500	13,80	26,19	32,09
2020	roboty elektryczne	WASPOL	3000	16,70	30,86	32,65
2021	roboty remontowo-budowlane	DOMEX BUD	nie dotyczy	19,90	36,12	37,26
2021	roboty dekarские	DOMEX BUD	2000	19,90	36,12	37,26
2021	roboty instalacyjne c.o., gaz	KOMPLEX-REM	2500	13,80	26,19	36,17
2021	roboty wod.-kan.	ADAM ŁAWNICZEK	2500	13,80	26,19	36,17
2021	roboty elektryczne	WASPOL	3000	16,70	30,86	36,75
2022	roboty remontowo-budowlane	DOMEX BUD	nie dotyczy	19,90	36,12	41,33
2022	roboty dekarские	DOMEX BUD	2000	19,90	36,12	41,33
2022	roboty instalacyjne c.o., gaz	KOMPLEX-REM	2500	13,80	26,19	40,16
2022	roboty wod.-kan.	ANDRZEJ KACZYŃSKI	3800	19,80	37,57	40,16
2022	roboty elektryczne	WASPOL	4500	23,00	43,64	40,54
2023	roboty remontowo-budowlane	DOMEX BUD	nie dotyczy	27,50	52,18	48,93
2023	roboty dekarские	DOMEX BUD	3250	27,50	52,18	48,93
2023	roboty instalacyjne c.o., gaz	KOMPLEX-REM	4400	24,00	45,54	50,23
2023	roboty wod.-kan.	ANDRZEJ KACZYŃSKI	4500	28,00	53,13	50,23



2023	roboty elektryczne	WASPOL	4500	23,00	43,64	47,46
2024	roboty remontowo-budowlane	DOMEX BUD	nie dotyczy	27,50	52,18	55,36
2024	roboty dekarские	DOMEX BUD	3250	27,50	52,18	55,36
2024	roboty instalacyjne c.o., gaz	KOMPLEX-REM	4400	24,00	45,54	53,71
2024	roboty wod.-kan.	ANDRZEJ KACZYŃSKI	4500	28,00	53,13	53,71
2024	roboty elektryczne	WASPOL	6500	40,00	75,90	53,47
2025	roboty remontowo-budowlane	DOMEX BUD	nie dotyczy	32,50	61,67	61,76
2025	roboty dekarские	DOMEX BUD	4000	32,50	61,67	61,76
2025	roboty instalacyjne c.o., gaz	KOMPLEX-REM	6000	30,00	56,92	59,59
2025	roboty wod.-kan.	ANDRZEJ KACZYŃSKI	6000	40,00	75,90	59,59
2025	roboty elektryczne	WASPOL	6500	40,00	75,90	60,53
2026	roboty remontowo-budowlane	DOMEX BUD	nie dotyczy	32,50	61,67	65,05
2026	roboty dekarские	DOMEX BUD	4000	32,50	61,67	65,05
2026	roboty instalacyjne c.o., gaz	KOMPLEX-REM	6000	30,00	56,92	63,12
2026	roboty wod.-kan.	KOMPLEX-REM	7000	35,00	66,41	63,12
2026	roboty elektryczne	WASPOL	6500	40,00	75,90	64,44

Odpowiedzialność za fake newsy, hejt i oczernianie Spółdzielni

Spółdzielnia nie traktuje mieszkańców jak przeciwników. Każde pytanie zadane w dobrej wierze zasługuje na odpowiedź. Inaczej należy jednak ocenić uporczywe rozpowszechnianie informacji nieprawdziwych, które sugerują, że Spółdzielnia działa nieuczciwie, ukrywa środki, fałszuje dokumenty albo celowo szkodzi mieszkańcom.

Taka narracja generuje konkretne koszty: obsługę prawną, korespondencję, czas pracowników, czas członków organów, konieczność przygotowania kopii, wyjaśnień, analiz, udział w postępowaniach i odpieranie pomówień. Są to koszty, które nie powstają „w próżni” – ponosi je wspólnota spółdzielcza.

Spółdzielnia odpowiada na pytania, ale będzie stanowczo reagować na oczernianie jej pracy, pracowników, członków Rady Nadzorczej i Zarządu. W przypadku dalszego uporczywego rozpowszechniania fake newsów, pomówień lub insynuacji Spółdzielnia będzie dochodzić swoich praw na drodze przewidzianej przepisami prawnymi.

Nie jest to ograniczenie wolności słowa. Jest to ochrona wspólnego dobra. Wolność krytyki nie obejmuje prawa do przypisywania komuś bezprawnych działań bez dowodów.



Podsumowanie

Mieszkańcy otrzymują odpowiedź szczegółową, ponieważ Spółdzielnia nie ma interesu w ukrywaniu informacji. Wręcz przeciwnie – jawność jest najlepszą ochroną przed plotkami, fake newsami i próbami destabilizowania pracy Spółdzielni.

Z dokumentów wynika, że SM „Południe” przez 25 lat prowadziła remonty, termomodernizacje, przekształcenia, działalność społeczną, sprawozdawczość, obsługę Walnych Zgromadzeń i rozliczenia finansowe. Spółdzielnia mierzyła się z rosnącymi kosztami zewnętrznymi, starzeniem zasobów, obowiązkami p.poż. i coraz bardziej złożonymi wymogami prawnymi.

W szczególności w zakresie inwestycji współfinansowanych ze środków zewnętrznych należy podkreślić profesjonalizm Spółdzielni. Projekty unijne są kontrolowane, rozliczane i objęte ryzykiem korekt finansowych. Brak istotnych korekt oznacza, że osoby przygotowujące postępowania i rozliczenia wykonały swoją pracę na wysokim poziomie.

Spółdzielnia będzie nadal rozwijać standard jawności: publikować dokumenty, wyjaśniać opłaty, odpowiadać na pytania i udostępniać źródła. Jednocześnie Spółdzielnia nie pozwoli na bezkarne oczernianie jej pracy, pracowników, Rady Nadzorczej i Zarządu. Odpowiedzialność za słowo dotyczy wszystkich uczestników debaty publicznej.

Z poważaniem

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„POŁUDNIE”
Z-ca PREZESA
inż. Zdzisław Włodek

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POŁUDNIE”
PRZEWODNICZĄCY

Jerzy Kremiec