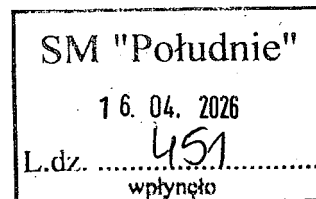


Rybnik, dnia 13 kwietnia 2026

Do:

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”
ul. Osiedle Południe 37
44-253 Rybnik



Dotyczy:

Wniosków i pytań członków Spółdzielni przed spotkaniem z mieszkańcami oraz walnym zgromadzeniem

Szanowni Państwo,

działając jako członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, na podstawie art. 8¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwracamy się o przygotowanie szczegółowych informacji oraz odpowiedzi na poniższe pytania.

Niniejsze pismo odzwierciedla głos mieszkańców, którzy wyrażają rosnące zaniepokojenie obecną sytuacją finansową oraz kierunkiem zarządzania Spółdzielnią.

Z uwagi na długoterminowy charakter funkcjonowania Spółdzielni, wnosimy o przedstawienie danych i informacji obejmujących – w miarę możliwości – okres ostatnich 20–25 lat.

Wnosimy również o udzielenie odpowiedzi w formie pisemnej oraz ich przekazanie członkom Spółdzielni nie później niż na 3 dni przed planowanym spotkaniem Zarządu i Rady Nadzorczej z mieszkańcami, zapowiedzianym na koniec kwietnia.

W przypadku trudności z przygotowaniem pełnych odpowiedzi w powyższym terminie, oczekujemy rozważenia przesunięcia terminu spotkania oraz walnego zgromadzenia.

Pismo pozostaje otwarte na poparcie kolejnych członków Spółdzielni poprzez złożenie podpisów.

1. Koszty i podwyżki

- Jak kształtowały się opłaty dla mieszkańców w okresie ostatnich 20-25 lat?
- Jakie są główne przyczyny wzrostu opłat w tym okresie?
- Prosimy o przedstawienie szczegółowego zestawienia kosztów (w podziale na główne kategorie).
- Dlaczego obecna podwyżka została zakomunikowana bez odniesienia do poprzedniej stawki, podczas gdy w poprzednich latach standardem było przedstawianie zmiany w formie porównania kwoty „z – na”?

2. Zadłużenie Spółdzielni

- Jak jest aktualne, całkowite zadłużenie Spółdzielni?
- Jak zmieniało się ono w okresie ostatnich 20 lat?
- Jakie są koszty jego obsługi?
- Na jakie cele zostały przeznaczone środki z zaciągniętych zobowiązań?
- Czy istnieje plan redukcji zadłużenia?

Wniosek:

Wnosimy o wprowadzenie do rachunków dla mieszkańców osobnej pozycji dotyczącej zadłużenia (wysokość spłaty oraz pozostała kwota), w celu zwiększenia transparentności.

Dodatkowo wnosimy, aby członkowie mieli jasną informację o ewentualnych zmianach wysokości tych spłat w czasie oraz aby po całkowitej spłacie zobowiązań środki te nie pozostawały w ukrytej formie w innych pozycjach opłat (np. funduszu remontowym), lecz zostały odpowiednio skorygowane.

3. Fundusz remontowy i inwestycje

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

4. Współpraca z UM Rybnik oraz potencjalny konflikt interesów

- Ile projektów zostało przygotowanych przez Spółdzielnię dla UM Rybnik w okresie ostatnich 20-25 lat?
- Jaki był koszt każdego z projektów oraz jakie konkretne korzyści finansowe odniosła Spółdzielnia z każdego z nich (np. przychody, oszczędności, dofinansowania)?
- Prosimy o odniesienie się do kwestii potencjalnego konfliktu interesów, w szczególności w kontekście sytuacji, w której część osób pełniących funkcje w Radzie Dzielnicy współpracuje z UM Rybnik, a jednocześnie zasiada w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
- Czy w tym zakresie były przeprowadzane analizy lub wdrożone procedury mające na celu wykluczenie konfliktu interesów?
- Prosimy o wyjaśnienie zasad korzystania z pomieszczeń Spółdzielni przez podmioty zewnętrzne, w tym Radę Dzielnicy.
- Czy na korzystanie z sali zawarte są odpowiednie umowy i czy odbywa się to odpłatnie zgodnie z cennikiem?

5. Fundacja działająca przy Spółdzielni

- Jaka jest rola i zakres działalności fundacji działającej przy Spółdzielni?
- Czy Spółdzielnia przekazywała środki finansowe na rzecz fundacji? Jeśli tak – w jakiej wysokości?
- Na jakie cele zostały przeznaczone te środki?
- Prosimy o przedstawienie rozliczenia działalności fundacji za okres jej działalności.

6. Sprawa Pana Zbigniewa Martyniaka

- Prosimy o odniesienie się do zgłaszanych przez Pana Zbigniewa Martyniaka kwestii, w szczególności dotyczących zagadnień ppoż.
- W przestrzeni publicznej pojawiają się również informacje dotyczące:
 - możliwych nieprawidłowości w zakresie rozliczania centralnego ogrzewania (m.in. brak naliczania opłat dla części powierzchni użytkowej),
 - kosztów związanych z dostosowaniem budynków do wymogów przeciwpożarowych,
 - zasadności i kosztów niektórych inwestycji, w tym termomodernizacji.

W związku z powyższym prosimy o jednoznaczne odniesienie się do tych kwestii oraz przedstawienie faktów, w tym:

- czy wskazywane sytuacje miały miejsce,
- jakie były ich skutki finansowe dla Spółdzielni,
- - jakie działania zostały podjęte w celu ich wyjaśnienia lub naprawy.

7. Wpływ kosztów na mieszkańców

- Czy Zarząd analizuje wpływ rosnących opłat na atrakcyjność mieszkań, w tym spadek zainteresowania ich zakupem oraz wynajmem?
- Czy prowadzono analizy dotyczące wpływu wysokości opłat na wartość rynkową mieszkań znajdujących się w zasobach Spółdzielni?
- Jakie działania są planowane w celu ograniczenia kosztów dla mieszkańców oraz poprawy atrakcyjności mieszkań na rynku?
- Czy Zarząd oraz Rada Nadzorcza dostrzegają związek pomiędzy poziomem opłat a obecną sytuacją rynkową mieszkań?
- Czy w związku z tym czują się Państwo odpowiedzialni za zaistniałą sytuację oraz jej skutki dla członków Spółdzielni?

8. Plan naprawczy

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

Oczekujemy pilnego przedstawienia realnego i konkretnego planu działań naprawczych, który będzie możliwy do oceny przez członków Spółdzielni przed podjęciem dalszych decyzji.

9. Dofinansowania, inwestycje i wykonawcy

- Prosimy o przedstawienie listy firm wykonujących prace (m.in. termoizolacje) w okresie ostatnich 20–25 lat.
- W jakim trybie byli wybierani wykonawcy?
- Prosimy o szczegółowe zestawienie inwestycji wraz z kosztami.
- Prosimy również o wskazanie, które z inwestycji były współfinansowane ze środków zewnętrznych (np. funduszy UE), wraz z podaniem wysokości otrzymanych dofinansowań oraz udziału środków własnych Spółdzielni.

10. Lokale użytkowe

- Ile lokali użytkowych posiada Spółdzielnia?
- Jakie przychody generują?
- Na jakich zasadach są wynajmowane (w tym sposób ustalania stawek oraz długość umów)?

11. Wniosek o uzupełnienie porządku obrad Walnego Zgromadzenia

Działając jako członkowie Spółdzielni, wnosimy o obowiązkowe uzupełnienie porządku obrad Walnego Zgromadzenia o punkt dotyczący przeprowadzenia formalnej oceny poziomu zaufania członków Spółdzielni zarówno do Zarządu, jak i Rady Nadzorczej.

Wniosek ten wynika z narastających wśród członków Spółdzielni wątpliwości co do sposobu wykonywania obowiązków przez oba organy oraz potrzeby jednoznacznego określenia dalszego kierunku funkcjonowania i współpracy w ramach Spółdzielni.

Przeprowadzenie takiej oceny stanowi istotny element realizacji zasady przejrzystości, odpowiedzialności oraz demokratycznej kontroli działalności Zarządu i Rady Nadzorczej przez członków Spółdzielni.

Podkreślamy, że nieuwzględnienie niniejszego wniosku w porządku obrad może zostać uznane za ograniczenie praw członkowskich, w szczególności prawa do współdecydowania o kluczowych sprawach Spółdzielni, i skutkować podjęciem dalszych działań przewidzianych przepisami prawa oraz statutem.

12. Koszty funkcjonowania Spółdzielni oraz organizacja pracy

- Ile osób jest zatrudnionych obecnie w Spółdzielni (z podziałem na administrację oraz pracowników technicznych)?
- Jak kształtowała się liczba zatrudnionych oraz koszty wynagrodzeń w okresie ostatnich 20-25 lat?
- Jakie są łączne roczne koszty wynagrodzeń?
- Jakie są koszty organizacji wydarzeń (festyny, wyjazdy, spotkania integracyjne dla pracowników)?
- Czy w obecnej sytuacji finansowej analizowano możliwość ograniczenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni, w tym:
 - optymalizacji zatrudnienia,
 - zwiększenia udziału własnych pracowników technicznych w realizacji prac, tak by ograniczyć zlecenia prac firmom zewnętrznym?
 - Czy rozważano alternatywne rozwiązania organizacyjne, które mogłyby obniżyć koszty bieżącego utrzymania Spółdzielni?

Podsumowanie

Wnosimy o udzielenie wyczerpujących odpowiedzi w formie pisemnej oraz ich przekazanie członkom Spółdzielni nie później niż na 3 dni przed planowanym spotkaniem Zarządu i Rady Nadzorczej z mieszkańcami, zapowiedzianym na koniec kwietnia, poprzedzającym Walne Zgromadzenie zaplanowane na dzień 21 maja.

Podkreślamy, że celem powyższego spotkania powinno być przedstawienie pełnych, rzetelnych i zweryfikowanych informacji, umożliwiających członkom Spółdzielni podjęcie świadomych i odpowiedzialnych decyzji podczas Walnego Zgromadzenia.

W przypadku braku udzielenia odpowiedzi w powyższym terminie lub przedstawienia informacji niepełnych, wnosimy o niezwłoczne rozważenie przesunięcia terminu Walnego Zgromadzenia do czasu zapewnienia członkom realnej możliwości zapoznania się z istotnymi okolicznościami spraw objętych porządkiem obrad.

Zastrzegamy jednocześnie, że brak realizacji powyższych postulatów będzie traktowany jako naruszenie praw członków Spółdzielni i może skutkować podjęciem dalszych działań przewidzianych przepisami prawa oraz postanowieniami statutu.

Z poważaniem,
Mieszkańcy / Członkowie
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”
(lista podpisów w załączeniu)

Załączniki:

1. Lista podpisów członków Spółdzielni popierających wnioski, mająca charakter listy otwartej