

Wrocław dnia 10.10.2025 roku

Pismo wraz z 4 wnioskami przesłane przez członka Spółdzielni (T. S) do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu z dnia 01.10.2025 roku

W nawiązaniu do treści pisma z dnia 01.10.2025 roku przesłanego do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu w przedmiocie zobowiązania Zarządu i Rady Nadzorczej do zlecenia lustratorowi wykonującemu lustrację Spółdzielni za lata 2022-2024, i objęcia badaniem lustracyjnym następujących zagadnień :

- 1). Prawdopodobności naliczeń opłat czynszowych pod kątem zapisów w ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych, statucie i regulaminach (od 28.03.2022 roku do 9.03.2023 roku Zarząd Spółdzielni i Rada Nadzorcza nie uwzględniała zapisów nowo uchwalonego statutu Spółdzielni).
- 2). Prawdopodobności opracowanych regulaminów Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu pod kątem ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, rozporządzeń i statutu Spółdzielni (np. Regulaminu rozliczania kosztów ciepła)
- 3). Prawdopodobności kalkulacji kosztów rozliczania zużycia ciepła w rozbiciu na koszty ciepła ogrzanie i podgrzanie wody zimnej (zdaniem autora pisma - Zarząd i Rada Nadzorcza w związku z podwyżkami ciepła całą podwyżkę wliczyły w koszty ogrzewania, pozostawiając stawki za podgrzanie wody zimnej bez zmian, co spowodowało niezgodne z zasadami społecznymi, obciążenie kosztami członków w oderwaniu od rzeczywistego zużycia)
- 4). Prawdopodobności prowadzenia strony internetowej w Spółdzielni Mieszkaniowej - zdaniem autora pisma - aktualny statut Spółdzielni uchwalony w 2022 roku, zatwierdzony 8.03.2023 roku przez Krajowy Rejestr Sądowy , został zamieszczony na stronie internetowej dopiero w miesiącu czerwcu 2025 roku).
- 5). Prawdopodobności prowadzenia polityki remontowej z uwzględnieniem działań mających ograniczyć zużycie ciepła (według autora pisma wykonano elewację budynku bez ocieplenia, nie przestrzegano Regulaminu funduszu remontowego).
- 6). Realizację wniosków i zaleceń polustracyjnych za lata 2019- 2021.
- 7). Przestrzeganie prawa członków do brania udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością (np. od 2022 roku nie mogą uczestniczyć w WZ Członków Spółdzielni ponieważ wyklucza się mnie z obrad, nie udziela głosu, nasyła policję kiedy pojawiając się z ekspertem, szarpie chcąc wyrwać

kamerę , którą rejestruję bezprawie organów Spółdzielni, wyzutych z etyki zawodu prawników i prezydium zgromadzenia, grozi mordobiciem itp.)

Ponadto wniosków przygotowanych i przedłożonych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w przedmiocie zobowiązania Zarządu Spółdzielni do

8). założenia i bieżącego prowadzenia rejestru wpływających do Spółdzielni pism , skarg i wniosków.

9). Informowania na tablicach ogłoszeń o każdorazowej zmianie aktów prawa wewnętrznego i uchwał organów Spółdzielni o

- terminie i porządku obrad Rady Nadzorczej,
- przeprowadzonych przeglądach technicznych
- odczytach liczników ,
- terminie mającej mieć miejsce lustracji Spółdzielni,
- zamieszczaniu propozycji planów remontowych, pięcioletnich i rocznych oraz zatwierdzonych już planów przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w/w planów,
- innych istotnych informacji, które mogą przyczynić się do poprawy transparentności w działaniach Spółdzielni.

10). Zamieszczania na stronie internetowej wszystkich normujących działalność Spółdzielni aktów prawa zewnętrznego i wewnętrznego itd.

11). Zobowiązania zarządu do założenia i prowadzenia „książki usterek” dla każdego osiedla z adnotacją rodzaju zgłaszanej usterki, datę zgłoszenia usterek, dane osoby zgłaszającej, datę przewidywanego usunięcia usterki .

Odnosząc się do powyższych kwestii zawartych w piśmie wraz z załącznikami skierowanymi przez członka Spółdzielni zamieszkałego przy ul. Baryckiej 12/7 we Wrocławiu do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu, w sprawie objęcia badaniem lustracyjnym tematów wyszczególnionych wyżej w piśmie, lustrator odnosząc się do każdego punktu z osobna informuje co następuje;

Ad 1. dotyczącego

Prawidłowości naliczeń opłat czynszowych pod kątem zapisów zawartych w ustawie o Spółdzielniach mieszkaniowych, statucie i regulaminach (od 28.03.2022 roku – do 9.03.2023 roku Zarząd Spółdzielni i Rada Nadzorcza nie uwzględniała zapisów nowo uchwalonego statutu Spółdzielni).

W odpowiedzi na zgłaszane przez właściciela lokalu zamieszkałego ul. Barycka 12/7 we Wrocławiu wątpliwości dotyczące zasadności i prawidłowości naliczeń opłat czynszowych

przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu informuję, że w toku przeprowadzonej lustracji nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie stosowanych zasad naliczania opłat. Weryfikacji dokonano w oparciu o ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 nr 4, poz 27 i Dz. U 2023 poz.438 z późn. zm. aktualny jednolity tekst Dz. U. 2024. poz. 558 ogłoszony 21 marca 2024 r.), statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu oraz obowiązujący regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu. Spółdzielnia prowadziła rozliczenia zgodnie z treścią ww. dokumentów, które określają m. in. zasady kalkulacji kosztów, sposób przypisywania opłat do poszczególnych lokali oraz terminy i tryb ich wnoszenia. W związku z powyższym należy uznać, że naliczenia opłat czynszowych w badanym okresie zostały dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz regulaminem wewnętrznym Spółdzielni. W przypadku indywidualnego naliczenia opłat, które zdaniem autora pisma budzi wątpliwości, należy skontaktować się z Zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej, złożyć pisemną reklamację i zażądać uzasadnienia naliczonych kwot. Warto również zebrać dokumenty dotyczące rozliczeń i podać wątpliwości jakie zdaniem skarżącego są niewłaściwe lub budzą wątpliwości. Jeżeli Spółdzielnia nie odpowie w sposób satysfakcjonujący, można rozważyć konsultacje z prawnikiem lub ekspertem i ewentualnie skierować sprawę na drogę postępowania sądowego.

Ad.2. dotyczące

Prawidłowości opracowanych przez organy statutowe regulaminów Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu pod kątem ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, rozporządzeń i statutu Spółdzielni (np. Regulamin rozliczania kosztów ciepła)

Prawidłowość regulaminów obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej w świetle ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, rozporządzeń wykonawczych i statutu Spółdzielni zostały uregulowane i uporządkowane zgodnie z prawem. Najważniejsze akty prawne, które regulują te kwestie to:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U 2001 nr 4 poz 27 wraz ze zmianami, ostatnia zmiana Dz. U. 2024 poz.558)
2. Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku.
3. Rozporządzenie wykonawcze – np.:
 - Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021 roku w sprawie sposobu rozliczenia kosztów ciepła dostarczonego do budynku wielorodzinnego.
4. Statut spółdzielni mieszkaniowej – wewnętrzny akt prawny określający organizację i kompetencje organów Spółdzielni, zatwierdzony uchwałą nr 1/2022 z dnia 12 grudnia 2022 roku Walnego Zgromadzenia Członków a wpisany do Krajowego Rejestru

Sądowego postanowieniem pod sygnaturą akt WR NS - REJ.KRS 35293/22/678 po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2023 roku.

Opracowane i funkcjonujące regulaminy w Spółdzielni Mieszkaniowej nie są sprzeczne z ustawami, prawem spółdzielczym, rozporządzeniami wykonawczymi i statutem Spółdzielni. Regulaminy, które są niezbędne do sprawnego zarządzania Spółdzielnią zostały uchwalone i zatwierdzone zgodnie z ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutem, przez organy statutowe Spółdzielni tj. Walne Zgromadzenie Członków, Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni. W piśmie kierowanym do Związku Rewizyjnego nie podano konkretnych uwag merytorycznych co do jakości i treści regulaminów. W razie wątpliwości i uwag do funkcjonujących regulaminów należy zgłosić do Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia, ostatecznie zaskarżyć uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu do sądu zgodnie z art. 42 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze. Regulamin wspomniany w piśmie a dotyczący rozliczania kosztów ciepła jest sporządzony zgodnie z obowiązującym prawem. Został uchwalony przez właściwy organ - Radę Nadzorczą, nie jest sprzeczny z ustaleniami, rozporządzeniami ani statutem, został podany do wiadomości członków Spółdzielni a jego postanowienia są jasne, proporcjonalne i oparte na obiektywnych danych technicznych (np. wskazaniach liczników lub podzielników, zaliczek wnoszonych w danym okresie).

Ad.3 dotyczący

Prawidłowości kalkulacji kosztów rozliczania zużycia ciepła w rozbiciu na koszty ciepła ogrzanie i podgrzanie wody zimnej .Zarząd i Rada Nadzorcza w związku z podwyżkami ciepła, (zdaniem członka Spółdzielni, autora pisma) całą podwyżkę wliczyły w koszty ogrzewania, pozostawiając stawki opłat za podgrzanie wody zimnej bez zmian, co spowodowało niezgodnie z zasadami społecznymi, obciążenia kosztami członków w oderwaniu od rzeczywistego zużycia).

Podział kosztów ciepła według zasad ogólnych powinien być ustalany zgodnie z art. 45 a ustawy Prawo spółdzielcze, rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021 roku w sprawie sposobu rozliczania kosztów ciepła dostarczanego do budynku wielolokalowego oraz ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych (art. 4 ust. 1- 4). Całkowity koszt ciepła dostarczany do budynku należy rozdzielić na koszty ogrzewania lokali centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody zimnej. Każda z tych części ma odrębne zasady rozliczania i odrębne jednostki pomiaru , centralne ogrzewanie – na podstawie podzielników, liczników, a CWU na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych czyli wodomierzy ciepłej wody. W momencie zmiany ceny Zarząd Spółdzielni ma obowiązek otrzymać nową taryfę od dostawcy ciepła , zastosować ją równomiernie do całego zużycia zarówno CO , jak i CWU oraz proporcjonalnie rozdzielić koszty na oba rodzaje zużycia , zgodnie z faktycznymi odczytami urządzeń pomiarowych. Zgodnie z wymogami

rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021 roku w sprawie sposobu rozliczania kosztów ciepła dostarczanego do budynku wielorodzinnego § 3 ust 2 rozporządzenia stanowi, że koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku wielolokalowego dzieli się na koszty ogrzewania pomieszczeń oraz koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej, proporcjonalnie do ilości ciepła zużytego na każdy z tych celów. Oznacza to, że jeżeli np. 70% całkowitego ciepła zużywane jest na ogrzewanie, a 30% na podgrzanie wody, to każda zmiana ceny jednostkowej ciepła powinna wpłynąć na obie grupy kosztów proporcjonalnie (70/30). Jeżeli Zarząd nie podzielił kosztów proporcjonalnie, nie uwzględnił danych z liczników, ciepłomierzy lub obciążył mieszkańców całą podwyżką tylko w proporcji „ogrzewania”, to takie rozliczenie można uznać za niezgodne z rozporządzeniem. Członkowie Spółdzielni mają wówczas prawo żądać udostępnienia kalkulacji kosztów i danych z liczników budynkowych, złożyć reklamację rozliczenia, a w razie odmowy zaskarżyć uchwałę Zarządu lub Rady Nadzorczej do sądu zgodnie z art. 42 § 3 Prawa spółdzielczego. W przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu szczegółowy sposób rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody odbywa się przez¹ podział kosztów na dwie części. Od kosztów całkowitych energii cieplnej odlicza się koszt podgrzania zimnej wody rozliczany wg wodomierzy ciepłej wody. pozostały koszt rozliczony jest na centralne ogrzewanie 50% od powierzchni lokalu a pozostała wartość stanowi podstawę do rozliczenia według wskazań podzielników kosztów. Koszty stałe w 100% są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

Ad.4 dotyczący

Prawidłowości prowadzenia strony internetowej w Spółdzielni Mieszkaniowej np. aktualny statut Spółdzielni uchwalony w 2022 roku, a zatwierdzony 8.03.2023 r. przez Krajowy Rejestr Sądowy, został zamieszczony na stronie internetowej dopiero w miesiącu czerwcu 2025 roku.

Prowadzenie strony internetowej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Informatyk” we Wrocławiu oraz publikacji jej statutu i innych dokumentów na stronie internetowej wynika z przepisów. Zgodnie z art. 8¹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych członek spółdzielni ma prawo otrzymania odpisu statutu, regulaminów oraz kopii uchwał organów, protokołów, sprawozdań finansowych itp. Koszty sporządzenia odpisów i kopii tych dokumentów z wyjątkiem statutu pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie zgodnie z obowiązującym w tym zakresie regulaminem. Statut Spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni oraz protokoły lustracji i list polustracyjny a także roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni. Zatem spółdzielnia ma obowiązek publikować te dokumenty jeżeli posiada stronę internetową. Interpretacja doktryny wskazuje, że Spółdzielnia w praktyce powinna

mieć stronę internetową. Z informacji uzyskanych i udokumentowanych przez Prezesa Zarządu Spółdzielni wynika, że statut uchwalony w 2022 roku, zatwierdzony przez Krajowy Rejestr Sądowy (KRS) 8 marca 2023 roku (zgłoszenie zmian w statucie) został wcześniej zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni w 2023 roku, a także ponownie w miesiącu czerwcu 2025 roku. Aby ocenić, czy doszło do złamania przepisów lub zaniedbania ze strony Zarządu Spółdzielni, można sprawdzić czy na stronie internetowej Spółdzielni faktycznie została opublikowana wersja statutu i czy ta wersja odpowiada wpisowi w KRS.

Ad.5 dotyczący

Prawidłowości prowadzenia polityki remontowej z uwzględnieniem działań mających ograniczyć zużycie ciepła (np. zdaniem autora pisma - elewacja wykonana bez ocieplenia, nieprzestrzeganie Regulaminu funduszu remontowego).

Zasady gospodarowania środkami na remonty w Spółdzielni Mieszkaniowej wynikają z :

1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – art. 6 ust. 3 – 3 a, gdzie Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, który służy finansowaniu robót budowlanych dotyczących zasobów mieszkaniowych. Wysokość odpisów na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza, a środki funduszu stanowią własność Spółdzielni i są przeznaczone na remonty.
2. Statutu Spółdzielni – który wskazuje kto ustala plan remontów,
3. Regulaminu Funduszu Remontowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, który określa rodzaj wydatków kwalifikowanych jako remonty, zasady planowania i finansowania prac, sposób ewidencji środków oraz tryb aktualizacji planów remontowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Informatyk” ma obowiązek planować remonty w sposób sprzyjający oszczędzaniu ciepła poprzez ocieplanie budynków, wymianie okien i drzwi zewnętrznych, modernizacji węzłów cieplnych, montażu zaworów termostatycznych i regulatorów oraz równoważenia hydraulicznego instalacji grzewczych. Z opisu członka wynika, że w swoich pytaniach lub tezach do lustracji podniósł on kwestie dotyczące nieprecyzyjnego lub niezgodnego z regulaminem planowania remontów, braku działań ograniczających zużycie ciepła (np. niewłaściwe inwestycje, brak termomodernizacji lub błędów w ewidencji funduszu remontowego). Zdaniem lustratora pytania zostały uznane za nieprecyzyjne, co w praktyce oznacza, że w jego ocenie pytania nie odniosły się jednoznacznie do konkretnych zapisów prawa, regulaminu lub dokumentacji finansowej, przez co nie mogły stanowić podstawy do stwierdzenia nieprawidłowości. Lustrator, wykonując kontrolę Spółdzielni, działa na podstawie art. 91- 93 ustawy Prawo spółdzielcze i ma obowiązek formułować ustalenia tylko na podstawie udokumentowanych faktów. Nieprecyzyjne zadane pytania nie stanowią podstawy i nie są wystarczające do oceny

prawidłowości polityki remontowej, nie zostały sformułowane w sposób formalny i dowodowy, co uniemożliwiło lustratorowi uznanie ich za podstawę do zarzutu. Nie oznacza to jednak, że Spółdzielnia automatycznie działa prawidłowo oznacza tylko, że z punktu widzenia procedury lustracyjnej zarzut nie został udowodniony.

Ad.6 dotyczący

Realizacji wniosków i zaleceń polustracyjnych wydanych za lata 2019- 2021 rok

Lustracja to obowiązkowa kontrola działalności Spółdzielni, prowadzona zgodnie z art.91-93 ustawy- Prawo spółdzielcze oraz z przepisami ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych i statutu Spółdzielni. Celem lustracji jest zbadanie zgodności działania organów Spółdzielni z prawem, statutem i uchwałami, ponadto ocena gospodarki finansowej i efektywności zarządzania, oraz wskazanie uchybień i sformułowanie wniosków lub zaleceń polustracyjnych. Zgodnie z art. 92 § 1 i 2 ustawy Prawo spółdzielcze wnioski i zalecenia zawarte w protokole z lustracji są obowiązkowe dla Spółdzielni. Zarząd ma obowiązek niezwłocznie podjąć działania zmierzające do ich realizacji oraz przedstawić informację o sposobie ich wykonania Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu. Oznacza to, że lustrator formułuje pisemne zalecenia, Zarząd Spółdzielni musi przygotować plan ich realizacji, Rada Nadzorcza kontroluje wykonanie zaleceń, a Walne Zgromadzenie członków przyjmuje informację o ich wykonaniu. Realizacja zaleceń polustracyjnych jest uznana za prawidłową jeżeli wszystkie wskazane przez lustratora uchybienia lub niedociągnięcia zostały usunięte w wyznaczonym terminie, Spółdzielnia udokumentowała wykonanie zaleceń np. uchwały, korekty regulaminów, decyzje finansowe, zmiany organizacyjne. Rada Nadzorcza zatwierdziła sprawozdanie z realizacji zaleceń, Walne Zgromadzenie zostało o tym poinformowane. Realizacja była zgodna z ustawą, statutem i dobrymi praktykami Spółdzielni. Przekazane do Spółdzielni przez Zarząd Związku w dniu 19.12.2022 r. ustalenia w zakresie lustracji ustawowej pełnej wykazały, że organy statutowe Spółdzielni działały w sposób poprawny, a realizacja ich zadań była zgodna z celami działalności Spółdzielni. W oparciu o ustalenia lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu zgodnie z umową nr 15/L/2022 zawartą w dniu 6 października 2022 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu przeprowadził lustrację pełną całokształtu działalności Spółdzielni, w syntezie ustaleń lustracji z dnia 19.12.2022 r. Ldz. 302/2022 wskazał i zalecił organom samorządowym Spółdzielni, aby rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Przestrzegać przepisów art. 93 § 1b ustawy Prawa spółdzielczego nakładających na Zarząd Spółdzielni konieczność corocznego przekazywania Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni i Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

2. Wnioski i zalecenia oraz wyniki z przekazanej syntezy polustracyjnej przyjmować stosowną uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków zgodnie z art. 38 § 1 pkt 3 ustawy Prawa spółdzielczego.
3. Kontynuować działania w zakresie windykacji należności Spółdzielni w celu maksymalnego zmniejszenia zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych.

Jak wynika z ustaleń zawartych w protokole na posiedzeniu Rady Nadzorczej członkowie zapoznali się z informacją dotyczącą działalności Spółdzielni przesłaną organom statutowym zarekomendowali do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu działając na podstawie § 26 pkt. 5 statutu po zapoznaniu się z ustaleniami zawartymi w protokole lustracji działalności Spółdzielni przeprowadzonej w dniach od 15.11.2022 r. do 16.12.2022 r. uchwałą nr 6/2023 z dnia 20.04.2023 roku przyjęło ustalenia i wnioski polustracyjne a tym samym zobowiązało Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni do ich wykonania. Lustrujący stwierdza, że proponowane wnioski wykazane w liście polustracyjnym zostały zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze przedstawiane przez Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu Członków, przyjęte do jej realizacji i w pełni zrealizowane. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Informatyk” we Wrocławiu za lata 2019-2021 otrzymała trzy zalecenia polustracyjne, które zostały w całości zrealizowane, a sposób ich realizacji był zgodny z ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutem Spółdzielni.

Ad. 7 dotyczący

Przestrzeganie prawa członków do brania udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością (zdaniem wnioskodawcy pisma w którym pisze, że cytuję: „od 2022 roku nie mogę uczestniczyć w WZ Członków Spółdzielni ponieważ wyklucza się mnie z obrad, nie udziela głosu, nasyła policję kiedy pojawiając się z ekspertem, szarpie chcąc wyrwać kamerę, którą rejestruję bezprawie organów Spółdzielni, wyzutych z etyki zawodu prawników i prezydium zgromadzenia, grozi mordobiciem”.

Zgodnie z art.18 § 1 ustawy – Prawo Spółdzielcze oraz art.8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, każdy członek Spółdzielni ma prawo brać udział w życiu Spółdzielni, w tym uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Członków, zgłaszać wnioski i postulaty dotyczące działalności Spółdzielni, zabierać głos w dyskusji, zadawać pytania organom Spółdzielni, otrzymywać informacje o działalności Spółdzielni, uczestniczyć w głosowaniach i wyborach organów. To są podstawowe prawa członkowskie a ich przestrzeganie jest obowiązkiem Zarządu i Przewodniczącego obrad. Równocześnie jednak, z tych samych przepisów oraz z zasad dobrego porządku organizacyjnego wynika obowiązek członka o przestrzeganiu regulaminu Walnego Zgromadzenia, podporządkowania się przewodniczącemu obrad, zachowania umożliwiającego sprawne i godne prowadzenie obrad, nieprzerywania

wypowiedzi innych członków ani niezakłócanie głosowań. Przeszkadzanie w obradach Walnego Zgromadzenia oznacza wszelkie działania, które zakłócają przebieg posiedzenia (np. głośnie przerywanie, krzyczenie, wchodzenie na mównicę bez pozwolenia, odmowa podporządkowania się przewodniczącemu obrad, uniemożliwiają prowadzenie głosowania lub odczytywania uchwał, powodują chaos lub zastraszają innych uczestników. W takim przypadku przewodniczący obrad ma obowiązek reagować np. przywołać do porządku, odebrać głos a w skrajnych przypadkach zarządzić usunięcie osoby zakłócającej obrady na podstawie Regulaminu Walnego Zgromadzenia. Z informacji uzyskanych od Zarządu Spółdzielni i członków Rady Nadzorczej oraz wpisów zawartych w protokole z obrad Walnego Zgromadzenia, adresat pisma, które zostało skierowane do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Toruniu notorycznie to czyni i zakłóca prowadzenie obrad, zdaniem lustratora należy to interpretować tak, że dana osoba nadużywa swoich praw członkowskich, nie przestrzegając zasad prowadzenia Walnego Zgromadzenia Członków. Wówczas przewodniczący Walnego Zgromadzenia powinien upomnieć członka, a jeżeli to nie skutkuje, odebrać mu głos, w ostateczności zarządzić jego usunięcie z sali obrad i odnotować incydent w protokole Walnego Zgromadzenia. Rada Nadzorcza lub Zarząd Spółdzielni mogą następnie rozważyć zastosowanie sankcji statutowych wobec członka np. upomnienie, naganę a w wyjątkowych przypadkach na podstawie art. 24 § 1 ustawy - Prawo spółdzielcze wykluczyć członka ze Spółdzielni, jeżeli zachowanie jest uporczywe i rażące. Wniosek taki podlega głosowaniu przez uczestników Walnego Zgromadzenia chyba, że regulamin stanowi inaczej. Organy samorządowe Spółdzielni aby uniknąć zarzutów o ograniczeniu praw członka powinny bezwzględnie przestrzegać posiadanych unormowań zawartych w statucie Spółdzielni, w których Spółdzielnia ma opisane zasady zabierania głosu, sposób udzielania odpowiedzi, procedurę przywoływania do porządku i ewentualnego usuwania z sali obrad Walnego Zgromadzenia. Jeżeli osoba agresywnie zakłóca obrady, odmawia opuszczenia sali lub istnieje zagrożenie dla uczestników obrad można wezwać ochronę lub policję, powołując się na zakłócanie porządku publicznego zgodnie z art. 51 kodeksu wykroczeń. Spółdzielnia ponadto powinna zawsze działać jawnie i reagować na zakłócenia tylko wtedy, gdy rzeczywiście członek uniemożliwia prowadzenie obrad. Prawo członka Spółdzielni do udziału w życiu Spółdzielni obejmuje swobodę wypowiedzi i zgłaszania wniosków, ale nie daje prawa do zakłócania obrad. Dlatego członek Spółdzielni ma prawo zabierać głos, zgłaszać wnioski i żądać odpowiedzi, ale nie ma prawa przeszkadzać, przerywać innym czy uniemożliwiać prowadzenie obrad. Zachowanie takie, jak notoryczne przerywanie i dezorganizowanie obrad narusza porządek obrad i zasady określone w statucie Spółdzielni oraz przepisy Prawa spółdzielczego, a Przewodniczący Walnego Zgromadzenia, co wynika z przyjętych reguł prowadzenia obrad, ma pełne prawo a nawet obowiązek reagować zgodnie z przepisami i udzielić lub odebrać głos oraz czuwać

nad zachowaniem porządku i godności obrad. W przypadku rażącego naruszenia porządku, może nakazać opuszczenie sali przez uczestnika. Zgodnie z zasadą rzetelnego i pełnego dokumentowania przebiegu posiedzeń Walnego Zgromadzenia, fakt ten powinien zostać odnotowany w protokole, podobnie jak inne zdarzenia mające znaczenie dla przebiegu obrad i legalności zgromadzenia. Chociaż ustawa nie reguluje wprost mechanizmu wykluczania uczestnika z obrad, to zasady te wynikają z ogólnych reguł organizacji zgromadzeń a podstawę prawną stanowi ustawa - Prawo spółdzielcze (Dz. U. 1982 nr 30 poz 210), szczególnie art. 8 art. 36 § 2 i art. 37 oraz statut Spółdzielni. Jak wynika z protokołów obrad Walnego Zgromadzenia fakt ten został odnotowany a zachowanie członka powtarza się cyklicznie.

Ad.8 dotyczący

Założenia i bieżącego prowadzenia rejestru wpływających do Spółdzielni Mieszkaniowej pism, skarg i wniosków.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Informatyk” we Wrocławiu podobnie jak każda spółdzielnia mieszkaniowa w Polsce ma obowiązek prowadzenia rejestru korespondencji w tym wpływających do Spółdzielni pism, skarg i wniosków oraz wszelkiej innej dokumentacji mającej znaczenie dla funkcjonowania Spółdzielni. Ze względu na rozmiary Spółdzielni i niewielką ilość kierowanych do Spółdzielni pism, skarg i wniosków, Spółdzielnia odnotowuje wszystkie pisma w księdze kancelaryjnej prowadzonej przez Zarząd, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. W Spółdzielni dziennik podawczy spełnia wszystkie funkcje rejestru skarg i wniosków tj. zawiera wszystkie dane, umożliwia śledzenie terminów, rodzaju sprawy i sposobu rozpatrzenia. Skargi, wnioski i pisma kierowane do Spółdzielni dotyczą tylko i wyłącznie jednej osoby tj. adresata wniosku, który skierował pismo do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Toruniu. Zarząd Spółdzielni został zobligowany do założenia i prowadzenia rejestru skarg i wniosków, który będzie konkretyzował sposób przyjmowania, ewidencjonowania i załatwiania pism, skarg i wniosków. Wynika to bowiem z ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (KPA). Niektóre działania Spółdzielni, szczególnie w zakresie skarg i wniosków mieszkańców, mogą podlegać przepisom KPA, a ten przewiduje art. 253 § 1. z którego wynika, że organ administracji publicznej prowadzi rejestr skarg i wniosków. Choć spółdzielnie nie są organami administracji, to orzecznictwo i praktyka pokazują, że w zakresie rozpatrywania skarg i wniosków, mają obowiązek zapewnić przejrzystość i ewidencjonowanie tych dokumentów. Ponadto podstawę prawną do prowadzenia rejestru skarg i wniosków stanowi art. 3 ust. 2 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, gdzie spółdzielnia ma obowiązek prowadzić działalność w sposób transparentny i umożliwiający kontrolę członkom w tym przyjmowanie i rejestrowanie wniosków, skarg i propozycji. Art. 18 - członkowie mają prawo zgłaszać wnioski

i skargi dotyczące działalności Spółdzielni. Ustawa prawo spółdzielcze zawarta w art. 91 i 92 również nakazuje dokumentowanie działań Spółdzielni, w tym prowadzenie rejestrów , decyzji i pism, które są istotna dla kontroli i lustracji. Dla pełnej zgodności z ustawą i dobrymi praktykami lustracja rekomenduje prowadzenie dziennika podawczego dla wszystkich pism oraz równolegle zaleca się prowadzić wyodrębniony rejestr skarg i wniosków członków, który będzie umożliwiał terminowe rozpatrzenie spraw, raportowanie do Rady Nadzorczej i dokumentowanie realizacji wniosków członkowskich. Taki system zapewnia przejrzystość, bezpieczeństwo prawne i zgodność z przepisami a przede wszystkim zadość uczyni dla osoby kontrolującej (członka Spółdzielni adresata pisma) , który od wielu lat szczegółowo śledzi i monitoruje wszystkie decyzje i działania Spółdzielni.

Ad.9 dotyczący

Informowanie na tablicach ogłoszeń o każdorazowej zmianie aktów prawa wewnętrznego i uchwał organów statutowych Spółdzielni : o terminie i porządku obrad Rady Nadzorczej, przeprowadzonych przeglądach technicznych, odczytach liczników, terminie mającej mieć miejsce lustracji Spółdzielni, zamieszczaniu propozycji planów remontowych , pięcioletnich i rocznych oraz zatwierdzonych już planów przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w/w planów, oraz innych istotnych informacji, które mogą przyczynić się do poprawy transparentności w działaniach Spółdzielni.

Członek Spółdzielni ma prawo żądania do informowania na tablicach ogłoszeń i udzielania informacji, ale nie ma bezwzględnego prawa do żądania , aby wszystkie informacje , które zostały wymienione przez wnioskodawcę w piśmie (podane wyżej) , były obowiązkowo zamieszczone na tablicach ogłoszeń. Jednakże obowiązki informacyjne Spółdzielni są szerokie i istnieją określone sytuacje, w których członek może skutecznie domagać się informacji lub konsultacji ale niekoniecznie w formie ogłoszeń na tablicach. Na podstawie art. 8¹ ustawy Prawa spółdzielczego oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członek ma prawo żądać udostępnienia dokumentów w tym : uchwał organów Spółdzielni, protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, planów remontów i sprawozdań finansowych. Członek Spółdzielni Mieszkaniowej ma prawo być informowany o terminach Walnych Zgromadzeń co najmniej 21 dni przed terminem, oraz innych zdarzeniach indywidualnie na piśmie poprzez włożenie kopii do skrzynki pocztowej przypisanej do lokalu mieszkalnego każdemu członkowi Spółdzielni. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia zgodnie z § 29 ust. 5 Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokalu posiadają członkowie Spółdzielni.

Ad.10 dotyczący

Zamieszczania na stronie internetowej wszystkich normujących działalność Spółdzielni aktów prawa zewnętrznego i wewnętrznego itd.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Informatyk we Wrocławiu nie ma obecnie ustawowego obowiązku publikowania na swojej stronie internetowej pełnego zestawu wszystkich aktów prawnych, uchwał i ogłoszeń, jednak ma obowiązek udostępniania tych informacji członkom Spółdzielni, a w pewnym zakresie także na stronie internetowej. Zgodnie z art.8¹. 1. Członek spółdzielni ma prawo otrzymać odpis statutu, regulaminów oraz uchwał organów Spółdzielni, Natomiast zgodnie z art. 8¹.2 Spółdzielnia zobowiązana jest , na żądanie członka , udostępnić do wglądu rejestry, uchwały, protokoły Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu, protokoły lustracji, korespondencję umowy zawarte przez Spółdzielnie, dokumentację finansową , dokumenty dotyczące nieruchomości. Spółdzielnia ma obowiązek udostępnić pełną dokumentację, ale niekoniecznie publikować ją online – chyba że sama zdecyduje o prowadzeniu takiej polityki informacyjnej. Obowiązek prowadzenia strony internetowej z określonymi informacjami wynika jedynie dla Spółdzielni, które same ją prowadzą. Jeżeli Spółdzielnia posiada stronę www. to powinna zadbać o to, by zawarte tam informacje nie wprowadzały członków w błąd i były zgodne z obowiązującym prawem, ale ustawa nie precyzuje katalogu dokumentów , które muszą tam się znaleźć. Niektóre informacje mogą wynikać z innych przepisów np. Prawa budowlanego. Dla takich przepisów jak przeglądy techniczne , odczyty liczników ,wodomierzy, przeglądy kominowe ,przeglądy instalacji gazowej, informacji o lustracjach i listy polustracyjne spółdzielnia nie ma obowiązku zamieszczania ich na stronie internetowej , ale ma obowiązek informować zainteresowanych mieszkańców i dokumentować te czynności. Na przykład art. 62 ustawy Prawo budowlane nakłada obowiązek przeprowadzenia przeglądów technicznych i ich dokumentowania w książce obiektu budowlanego , ale nie mówi nic o publikacji na stronie internetowej. Chociaż brak jest sztywnego obowiązku publikacji wszystkich dokumentów na stronie internetowej to dobra praktyka zarządzania spółdzielniami mieszkaniowymi rekomendowana przez Krajową Radę Spółdzielczą zaleca publikowanie statutu, regulaminów (porządku domowego, zarządu nieruchomości itp.), protokołów Walnych Zgromadzeń lub przynajmniej ich wyników, planów remontów i budżetów, ogłoszeń o przeglądach i odczytach. W praktyce wiele spółdzielni publikuje dokumenty lustracyjne i informacje techniczne, Zgodnie a art.91 § 5 i § 6 ustawy Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648) spółdzielnia jest obowiązana zapoznać członków z wynikami lustracji a ich wyniki powinny być omówione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Spółdzielnia ma obowiązek zapoznać członków z listem polustracyjnym i wynikami lustracji , ale nie ma wprost obowiązku publikowania ich w Internecie- może to zrobić, ale równie dobrze może to udostępnić tylko członkom na

życzenie lub podczas Walnego Zgromadzenia. Jeżeli istnieje strona internetowa członek spółdzielni może wystąpić z wnioskiem do Zarządu lub Rady Nadzorczej o umieszczenie konkretnych dokumentów w celu zwiększenia transparentności. Powołać się na art. 8¹ ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych z żądaniem udostępnienia dokumentów, nawet jeżeli nie są publikowane online. Na Walnym Zgromadzeniu można złożyć wniosek o uchwałę, która zobowiąże Zarząd do publikowania wskazanych informacji i podjęcie stosowna uchwałę w tej sprawie.

Ad.11 dotyczący

Zobowiązania Zarządu do założenia i prowadzenia „książki usterek” dla każdego osiedla z adnotacją rodzaju zgłaszanej usterki, datę zgłoszenia usterek, dane osoby zgłaszającej, datę przewidywanego usunięcia usterki.

Zgodnie z rozporządzeniami dotyczącymi utrzymania obiektów budowlanych, a także dobrą praktyką zarządzania nieruchomościami Spółdzielnia powinna prowadzić ewidencję zgłoszeń usterek i ich usuwania. Może to być papierowa wersja usterek, rejestr elektroniczny, lub inna forma dokumentacji np. e-mail+ potwierdzenie interwencji. Nie ma przepisów, które wymagają prowadzenia „książki usterek” w ścisłym sensie formalnym dla każdego osiedla. Obowiązek dokumentowania usterek wynika z przepisów o utrzymaniu nieruchomości zawartym w Prawie budowlanym art. 61 i art. 62. Ustawa ta zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do zapewnienia bezpiecznego użytkowania budynków oraz prowadzenia dokumentacji technicznej, w tym informacji o naprawach i przeglądach. Zarząd Spółdzielni na bieżąco załatwia i usuwa zgłaszane telefonicznie, drogą emaliową i osobiście przez członków usterki. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Informatyk” we Wrocławiu prowadzi wszelkiego rodzaju zgłaszane usterki na piśmie lub drogą e-mailową odnotowując je w dzienniku podawczym i w formie papierowej w zeszycie w biurze Spółdzielni wpisując tam datę zgłoszenia, opis usterki, dane zgłaszającego oraz podjęte działania i datę wykonania zgłaszanych usterek i działań naprawczych. Z uwagi na rozmiary Spółdzielni usterki zgłaszane na piśmie do biura Spółdzielni są na bieżąco usuwane a ilość wpływających pism jest niewielka. W okresie objętym lustracją tj. za lata 2022-2024 odnotowano 4 przypadki występujących usterek zgłoszonych na piśmie, w tym wszystkie samego wnioskodawcy i autora pisma. Pozostałych zgłoszeń usterek dokonywano telefonicznie, mailowo lub osobiście.

Lustrator

Bożena Wójcik