

Wspólnie ku lepszej przyszłości naszej Spółdzielni

Drodzy Spółdzielcy,
dzięki ogromnemu wysiłkowi wielu osób, dla których ważne jest dobro naszej Spółdzielni, udało się nam przywrócić funkcjonowanie PIASTA. To jednak dopiero początek pewnego procesu. W dalszej części biuletynu zamieściliśmy szczegółowe wnioski z przeprowadzonego audytu, który jasno wskazuje kierunki, w jakich powinniśmy podążać, aby usprawnić nasze działania. Audyt dostarczył nam obiektywnego obrazu sytuacji oraz konkretne wskazówki.

Naszym głównym celem jest poprawa efektywności funkcjonowania spółdzielni. Będziemy dążyć do tego, by każdy z nas miał realny wpływ na sposób zarządzania spółdzielnią. Naszym priorytetem jest usprawnienie jej funkcjonowania. Chcemy też, aby spółdzielcy rzeczywiście partycypowali w zarządzaniu swoimi nieruchomościami i w podejmowaniu kluczowych decyzji dotyczących wspólnego dobra. Ważnym elementem tej poprawy są rady nieruchomości, które winny nadzorować realizację planów remontowych oraz zarządzanie środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym.

Chcemy spółdzielni, w której decyzje będą podejmowane przy udziale samych spółdzielców, dlatego tak istotnym elementem są zebrania mieszkańców poszczególnych nieruchomości organizowane przez rady nieruchomości. Te rady będą

głosem mieszkańców, odpowiedzialnym za realizację planów remontowych. Aby jednak skutecznie działały, musimy wyposażać je w realne kompetencje zapewniające wpływ na zarządzanie nieruchomościami.

Ważnym krokiem jest także aktywna obecność członków zarządu na zebraniach mieszkańców. W przeszłości wielu członków spółdzielni nie miało pełnej wiedzy o tym, jak zarządzane są środki z funduszu remontowego. To sytuacja, którą musimy zmienić! Każdy spółdzielca powinien mieć pełną świadomość, ile środków zgromadziła jego nieruchomość na funduszu remontowym i na co te środki są przeznaczone. Transparentność w zarządzaniu finansami jest podstawą budowania zaufania i skutecznego planowania.

Co więcej, członkowie spółdzielni powinni mieć wpływ na wybór wykonawców prac remontowych. Dzięki radom nieruchomości każdy z Was będzie mógł przedstawić swoje propozycje ofert wykonania prac w nieruchomościach wspólnych, co pozwoli na podejmowanie optymalnych decyzji dla naszej społeczności.

Proponujemy także wprowadzenie uchwały, która nada radom nieruchomości prawo do opiniowania premii dla zarządu. To mały, ale ważny krok w kierunku spółdzielni, w której mieszkańcy będą mieli realny wpływ na kluczowe decyzje.

Aby w pełni zrealizować te plany, musimy rozważyć możliwość przywrócenia społecznych rad osiedli, składających się z przewodniczących rad nieruchomości. Te rady koordynowałyby działania na poziomie osiedli, współdecydowały o gospodarowaniu tzw. częściami wspólnymi i wyznaczały kierunki rozwoju. W ten sposób zarząd spółdzielni stanie się rzeczywistym wykonawcą woli spółdzielców, nadzorowanym przez radę nadzorczą.

Opinie rad nieruchomości nie powinny dotyczyć tylko decyzji o premiach dla zarządu (projekt uchwały w tej sprawie będzie przedmiotem głosowania na najbliższym Walnym Zgromadzeniu). Może warto, aby rady nieruchomości lub osiedli miały również prawo opiniowania w sprawach odwołania członków zarządu w trakcie kadencji? To ważne kwestie, które wymagają konsultacji i przemyśleń. Zachęcamy Was do aktywnego udziału w tym procesie. Przygotujmy wspólnie projekty uchwał, które omówimy na nadzwyczajnym walnym zgromadzeniu planowanym na początek przyszłego roku.

Tylko działając razem, możemy sprawić, że nasza spółdzielnia stanie się miejscem, w którym każdy czuje się odpowiedzialny za wspólne dobro. Nic o nas bez nas! ■

Anna Kondrasiuk - p.o. Prezesa Zarządu SM „Piast”
Waldemar Chudzik - p.o. Zastępcy Prezesa Zarządu

Zapraszamy Państwa na Walne Zgromadzenie

Wasz udział w nim jest bardzo ważny, to sami Spółdzielcy powinni podejmować decyzje dotyczące PIASTA, tym bardziej, że moment jest szczególny, gdyż wspólnie będzie dyskutować o sprawach, które wytyczą kierunek na najbliższe lata.

Szanowni Państwo,
już w październiku spotkamy się na Walnym Zgromadzeniu. Do niedawna w spółdzielni panował chaos, przede wszystkim prawny, jak Państwo wiecie funkcjonowały dwie rady nadzorcze, dwa zarządy, pracownicy spółdzielni obawiali się o swoje wynagrodzenia, a firmy świadczące usługi o to, czy otrzymają zapłatę.

Po decyzjach sądu powróciła wybrana przez Państwa w demokratycznych wyborach Rada Nadzorcza, a Bank PKO BP przyznał dostęp do rachunków bankowych tylko osobom do tego uprawnionym.

Teraz wspólnie porządkujemy sytuację i przywracamy normalne funkcjonowanie spółdzielni. Ta normalność w funkcjonowaniu spółdzielni to jest nasz pierwszy cel, podstawa. Ale to też dopiero początek pewnego procesu.

Już za kilka dni będziemy kontynuować czerwcowe walne zgromadzenie. Chcę bardzo mocno podkreślić: to jest najważniejsze zgromadzenie w kilkudziesięcioletniej historii Piasta. Ciągłe spory, zatruta atmosfera, stagnacja, osobiste ambicje i samolubne interesy czy normalność, przewidywalność, profesjonalne, sprawne zarządzanie i działanie dla dobra spółdzielców? To jest dzisiaj alternatywa. Teraz pytanie

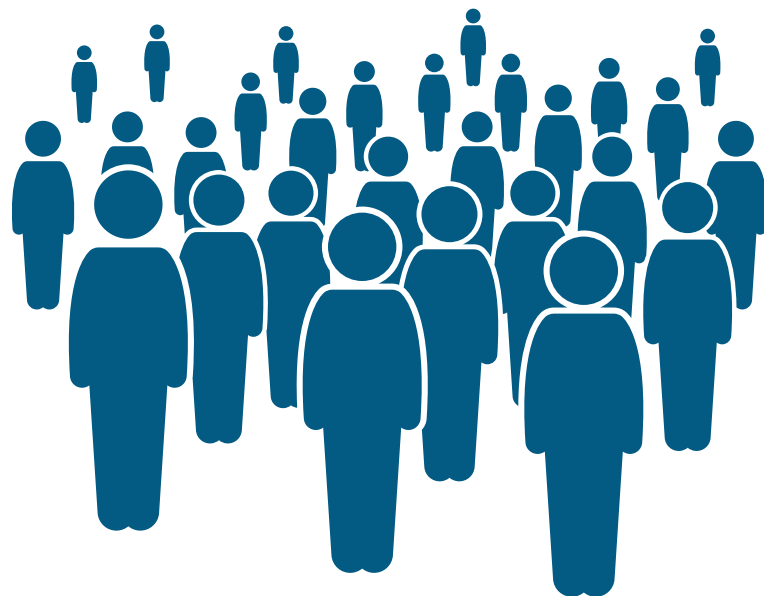
najważniejsze: kto ma o tym decydować? Spółdzielcy czy grupki zwalczających się wzajemnie osób?

Dlatego apeluję do Państwa o przybycie. Podjmiecie decyzje zgodnie z waszą oceną sytuacji i wybierzecie ludzi, którzy najlepiej według Was zadbają o wasze interesy jako członków spółdzielni.

Zachęcam też do kontaktu, zadawania pytań i zgłaszania problemów, którymi spółdzielnia powinna się zająć. Nie chcemy, żeby zgromadzenie zamieniło się w arenę sporów personalnych. Natomiast od rozstrzygnięcia kwestii prawnych są sądy. Dopilnujemy, żeby podczas zgromadzenia był czas na dyskusję właśnie o sprawach ważnych dla spółdzielców, na dyskusję rzeczową i sensowną.

Ale przede wszystkim trzeba być na walnym. O tym wszystkim zdecydują ci, którzy przyjdą, aby oddać swój głos. ■

Anna Kondrasiuk



Esplanada – miejski chodnik jest nasz

Esplanada, cenny pod względem architektonicznym i urbanistycznym obiekt od 2022 roku należy do Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST. Choć budowla ma bezsprzeczne walory estetyczne, jej przejęcie na własność przez Spółdzielnię było decyzją zarządu, którego prezesem był pan Jacek Kludacz, zatwierdzoną przez ówczesne Rady Nadzorcze. Niestety, decyzja ta okazała się dla naszej wspólnoty kosztowna i obciążająca finansowo.

Spółdzielnia Mieszkaniowa PIAST została zobowiązana do nieodpłatnego udostępniania esplanady jako chodnika publicznego, co wynika z porozumienia zawartego przez poprzedni zarząd z Gminą Wrocław. W 2021 roku, również na mocy decyzji poprzedniego zarządu i ówczesnych Rad Nadzorczych, Spółdzielnia zrzekła się prawa do dofinansowania utrzymania esplanady, co oznacza, że wszelkie koszty jej utrzymania – w tym ubezpieczenie, odśnieżanie, naprawy i przyszłe remonty – muszą być pokrywane z budżetu Spółdzielni. Warto podkreślić, że esplanada nie jest własnością tylko mieszkańców placu Grunwaldzkiego, lecz całej Spółdzielni, co oznacza, że koszty jej utrzymania obciążają Spółdzielców zarówno z Gądowa, jak i z Manhattanu. Jest to efekt decyzji poprzednich władz, których skutki dzisiejszy zarząd stara się minimalizować, aby nie nadmiernie obciążać budżetu Spółdzielni.

Remont esplanady

Esplanada od około trzech lat jest remontowana we współpracy z Gminą Wrocław na mocy porozumienia zawartego w 2021 roku. Niestety, zgodnie z warunkami tego porozumienia, Gmina Wrocław po zakończeniu remontu nie będzie już dofinansowywać utrzymania tej budowli, co dodatkowo obciąża Spółdzielnię. Obecny zarząd stara się w sposób odpowiedzialny, mimo trudności wynikających z wcześniejszych ustaleń, doprowadzić do zakończenia remontu, ale też i re negocjować warunki umowy.

W maju 2024 roku Gmina Wrocław poinformowała nas, że nie zamierza dofinansować inwestycji ponad kwotę jej udziału przewyższającą ok 6,8 miliona złotych. W efekcie większość kosztów dokończenia remontu została przerwana na Spółdzielnię.

Zarząd, w trosce o interesy Spółdzielców, odmówił podpisania aneksu nr 7, który przewidywał niekorzystny podział kosztów: Gmina Wrocław miała

pokryć jedynie 50 521,17 zł brutto, a Spółdzielnia PIAST aż 890 234,88 zł brutto. Naszym celem jest ochrona interesów finansowych Spółdzielni i zminimalizowanie negatywnych skutków decyzji podjętych przez poprzednie władze.

Negocjacje z Gminą Wrocław

Obecnie prowadzimy rozmowy z Gminą Wrocław, aby re negocjować warunki finansowania remontu esplanady. Naszym celem jest osiągnięcie porozumienia, które uwzględni rzeczywiste potrzeby i możliwości Spółdzielni. Zarząd robi wszystko, aby złagodzić skutki decyzji poprzedników. Rozmowy są na zaawansowanym etapie, a w sprawę osobiście zaangażowany jest wiceprezydent Wrocławia, pan Michał Młynicki.

Przedmiotem negocjacji jest zwiększenie finansowania remontu przez Gminę Wrocław oraz przejęcia przez Gminę części kosztów utrzymania esplanady w przyszłości. Niestety ówczesny zarząd ograniczył zakres inwestycji w ten sposób, że wyłączył z zakresu umowy o roboty budowlane wymianę posadzki parkingu pod esplanadą, a dodatkowo zobowiązał się do tego, że kosztami jej utrzymania będzie obciążona wyłącznie Spółdzielnia. Jesteśmy przekonani, że uda się wypracować kompromis korzystny dla Spółdzielni.

Ważna rola Rady Miasta Wrocławia

Z uwagi na wagę sprawy, temat tego remontu został poruszony na posiedzeniu Komisji Gospodarki Komunalnej i Inicjatyw Gospodarczych Rady Miasta Wrocławia w dniu 9 września 2024 roku. Obecny zarząd dąży nie do tego, aby Gmina nie uchylała się od dofinansowania remontu, ale też do zmiany warunków wynikających z porozumienia zawartego przez ówczesne władze, które w przyszłości mogłyby nadmiernie obciążać finansowo naszą Spółdzielnię. Liczymy, że dzięki zaangażowaniu miejskich radnych oraz trwającym negocjacjom uda się wypracować rozwiązanie. W naszej ocenie ujawnienie zaistniałego problemu na forum Komisji Rady Miasta na pewno przyczyniło się do tego, że w trwających negocjacjach zostanie uwzględniony słuszny interes Spółdzielców.

Długoterminowa odpowiedzialność finansowa, kredyt na remont esplanady

Naszym priorytetem jest zminimalizowanie kosztów, które Spółdzielnia będzie musiała ponieść w przyszłości. Obecny zarząd nie zamierza zaciągać dodatkowych zobowiązań kredytowych na finansowanie remontu esplanady, a nasza strategia opiera się na egzekwowaniu zobowiązań ze strony Gminy Wrocław, dlatego też projekt uchwały w przedmiocie kredytu na ten remont jest już nieaktualny.

Dzięki tym działaniom mamy nadzieję ograniczyć negatywne skutki finansowe dla Spółdzielni i jej członków oraz odpowiedzialnie zarządzać jej zasobami. ■

Anna Kondrasiuk

„Sztuczne” podziały i brak remontów ciągów pieszych

Z uwagi na olbrzymie zaniedbania naszej spółdzielni w zakresie remontów głównych ciągów pieszych służących potrzebom wspólnym naszych mieszkańców chciałbym zwrócić Państwa uwagę na ten problem.

Mieszkam na nieruchomości 302 (Drzewieckiego 58-64 i Balonowa 11-19) i obserwuję ruch wzdłuż mojego bloku. Wydaje mi się zasadne, że bieżące naprawy chodników wzdłuż naszych bloków rozliczane są z funduszu remontowego danej nieruchomości. Natomiast są ciągi pieszych które nie znajdują się przy naszych blokach, a służą wszystkim mieszkańcom spółdzielni.

Np. chodnik na nieruchomości 302, 301 i 317 zlokalizowany przy ogrodzeniu szkoły podstawowej 38. Rady i mieszkańcy nieruchomości nie są zainteresowani remontowaniem i bieżącymi naprawami takich chodników, a te wymienione przeze mnie są w opłakanym stanie.

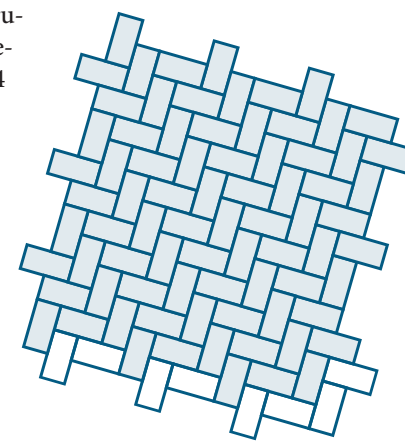
Np. koszt remontu chodnika z płytek betonowych na nieruchomości 301 (mniej więcej od Balonowej 9 wzdłuż ogrodzenia szkoły podstawowej do wejścia do szkoły) wyniesie ok. 100 000 zł. Z tego co mi wiadomo nasi ówcześni władarze przeprowadzili ok. 2008 roku podziały na nieruchomości, które oceniam jako „sztuczne” mające na celu możliwość pobrania kredytu na każdą nieruchomość niezależnie. Uważam jednak, że popełniono przy tych podziałach błąd nie wskazując części wspólnych dla wszystkich mieszkańców. Doprowadziło to do sytuacji, że ciągi piesze i pewnie też część dróg wewnętrznych zostało włączone mimowolnie do nieruchomości, bez negocjacji z mieszkańcami.

Te „sztuczne” podziały oraz zaniedbania SM PIAST doprowadziły do braku bieżących napraw i remontów w w/w zakresie. Obecnie niektóre ciągi piesze są w opłakanym stanie, wymagającym niezwłocznego remontu.

Zgodnie z § 6 ust. 6 Regulaminu Gospodarki Finansowej cyt.: „6. Środki na inwestycje, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, a w szczególności użytkownikom lokali, niezwiązane z lokalami mieszkalnymi, pochodzą z środków funduszu zasobowego Spółdzielni i są określane planem inwestycyjnym przez Radę Nadzorczą.”

Wydaje się zatem oczywiste, aby tego typu naprawy i remonty zostały przeprowadzone z funduszu zasobowego SM PIAST. Wobec powyższego zwracam się do Państwa z prośbą, abyśmy stworzyli wspólnie inwestycyjny plan naprawy ciągów pieszych. Bardzo proszę o przygotowanie przez Państwa listy takich miejsc na swoich nieruchomościach, aby można było ocenić skalę problemu i przedstawić problem, a następnie nasze wspólne propozycje i wnioski na najbliższych spotkaniach Rady Nadzorczej. Zapraszam też do dyskusji na ten temat i zgłaszanie innych pomysłów w tym zakresie. ■

Tomasz Pomian
Przewodniczący RN 302



Audyt Spółdzielni - czyli jak to zrobić lepiej?

Prezentujemy fragmenty audytu w SM „Piaśt” za lata 2018–2022. Jest to podsumowanie obszernego dokumentu. Dzięki wynikom, wnioskowi oraz zaleceniom z audytu możemy wyraźnie i bez wątpliwości wskazać przyczyny wysokich stawek czynszowych. Tym samym jest to wiedza jaki kierunek obrać by czynsze te zmniejszyć!

Punktem odniesienia niech będzie zdanie często powtarzające się we wnioskach a poprzedzające zalecenia: *Mogą one skutkować nieprawidłowościami w zarządzaniu Spółdzielnią i efektywnym wydatkowaniem środków finansowych Spółdzielni.*

Wnioski wynikające z audytu wskazują na konieczność reformy, mamy do czynienia z nieprawidłowościami, które istnieją od lat, a ich usunięcie wymaga czasu, cierpliwości i zaangażowania. Badanie będzie wymagało uzupełnienia, ponieważ jak wynika z treści audytu, audytorowi nie udostępniono pełnej dokumentacji.

Audyt dostępny jest w siedzibie spółdzielni, zostanie też wysłany do rad nieruchomości, a także do zainteresowanych Spółdzielców. Poniżej wnioski i zalecenia zawarte w audycie:

Problem ze stosowaniem regulaminu organizacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST”

Nieprawidłowości w zakresie niedostosowania struktury organizacyjnej (schematu organizacyjnego) do obowiązującego Regulaminu organizacyjnego oraz brak znajomości przez pracowników Spółdzielni założeń Regulaminu organizacyjnego.

ZALECENIA:

- 1) należy opracowywać na każdy rok Plan kontroli, który będzie obejmował kontrole realizowane lub zlecane przez Radę Nadzorczą;
- 2) z przeprowadzanych kontroli należy sporządzać dokumentację pokontrolną, która zawierać będzie ewentualne wnioski i zalecenia pokontrolne.

Brak wytycznych Rady Nadzorczej dla wynajmu lokali użytkowych

Nieprawidłowości w zakresie braku określenia przez Radę Nadzorczą zasad i warunków zawierania umów na wynajem lokali użytkowych ... Brak opracowanych i uchwalonych zasad może stanowić zagrożenie korupcyjne i powodować straty w majątku Spółdzielni.

ZALECENIA:

- 1) Rada Nadzorcza powinna w trybie pilnym opracować i wdrożyć zasady i warunki zawierania umów na wynajem lokali użytkowych.

Nieaktualna inwentaryzacja lokali użytkowych

Nieprawidłowość w zakresie braku aktualnej inwentaryzacji w zakresie posiadanych lokali użytkowych skutkuje nieprawidłowym gospodarowaniem majątkiem Spółdzielni...

ZALECENIA:

- 1) należy dokonać inwentaryzacji majątku Spółdzielni (w pierwszej kolejności lokali użytkowych);
- 2) należy opracować zasady dotyczące aktualizowania informacji dotyczących majątku Spółdzielni;
- 3) należy przeprowadzić audyt podatku od nieruchomości płaconego przez Spółdzielnię a następnie dokonać korekt w tym zakresie.

Przypominamy że to tylko fragmenty, opisujące tylko wąski okres 4 lat! Z przeprowadzonej analizy wynika, że w badanym okresie, w zakresie badanej próby Spółdzielnia poniosła stratę:

- 1) Brak wynajęcia 60 lokali użytkowych, za które ponoszone były opłaty;
- 2) W 15 przypadkach stwierdzono zaległości w płaceniu czynszu na łączną kwotę 201.783,92 zł.

Najczęstsze nieprawidłowości w zakresie wynajmowania lokali użytkowych:

- 1) Brak uchwał Zarządu SM PIAST w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
- 2) Brak dokumentacji technicznej potwierdzającej powierzchnię lokalu.
- 3) Brak protokołów zdawczo-odbiorczych potwierdzających przekazanie lokalu najemcy.

- 4) Brak aneksów do umów, potwierdzających zmiany dokonane w warunkach zawartej umowy najmu.
- 5) Brak dokumentacji związanej z rozwiązaniem umowy i przejęciu lokalu przez Spółdzielnię.
- 6) Pomimo zaległości w płatnościach poszczególnych najemców, brak podejmowania działań przez Spółdzielnię.
- 7) Pomimo zaległości w płatnościach poszczególnych najemców, Spółdzielnia zawierała z nimi kolejne umowy najmu.
- 8) Brak dokonywania podwyżek czynszu o stopień inflacji.
- 9) Rozbieżności w powierzchni lokali wykazanej w umowie a wykazanej w innych dokumentach.
- 10) Brak podejmowania działań przez Zarząd Spółdzielni w celu wynajęcia pustostanów.
- 11) W jednym przypadku stwierdzono brak naliczeń kwoty VAT.

Powyższe nieprawidłowości świadczą o braku prowadzenia skutecznej kontroli w zakresie zawierania i rozliczania umów najmu lokali użytkowych.

ZALECENIA:

- 1) należy dokonać inwentaryzacji wszystkich lokali użytkowych;
- 2) należy przygotować zestawienie wszystkich lokali będących pustostanami i opracować plan działania mający na celu wynajęcie tych lokali;
- 3) należy dokonać analizy wszystkich umów zawartych z najemcami lokali użytkowych pod kątem sposobu ich realizacji i rozliczenia;
- 4) należy prowadzić egzekucję należności od najemców posiadających zaległości wobec Spółdzielni;
- 5) należy przeszkolić pracowników, odpowiedzialnych za przygotowywanie projektów umów i prowadzenie rozliczania tych umów, w zakresie poprawności prowadzonych przez nich działań;
- 6) należy prowadzić działania kontrolne w zakresie realizacji najmu lokali użytkowych.

Brak planów remontowych dot. eksploatacji

Nieprawidłowości w zakresie: braku przedstawiania potrzeb remontowych zgłaszanych przez Administrację Osiedla do Działu Techniczno-Eksploatacyjnego, braku planów remontowych sporządzanych przez Dział Techniczno-Eksploatacyjny, braku podpisania umowy ZP/TP/05220/05/2022 przez przedstawicieli Spółdzielni.

ZALECENIA:

- 1) należy przestrzegać ustaleń wewnętrznych aktów prawnych;
- 2) należy właściwie prowadzić działania planistyczne dotyczące remontów;
- 3) należy prowadzić czynności kontrolne w zakresie właściwego planowania i realizacji remontów.

Braki w zapytaniach ofertowych

Przedmiot badania: Zapytanie ofertowe - Wymiana zaworów grzejnikowych na termostatyczne OVERTOP z głowicą w pomieszczeniach ogólnego użytku i na klatkach schodowych w zasobach SM „Piaśt”.

Nieprawidłowości w zakresie braku informacji dotyczącej do kogo zapytanie ofertowe zostało wysłane oraz braku zarządzenia członka Zarządu dotyczącego powołania komisji do przeprowadzenia tego zamówienia skutkować mogą nieprawidłowym przeprowadzeniem postępowania o udzielenie zamówienia i tym samym narazić mogą Spółdzielnię na poniesienie zawyżonych kosztów w zakresie realizacji danego zlecenia. Powyższe świadczą o braku funkcjonowania skutecznej kontroli prowadzonych postępowań.

ZALECENIA:

- 1) Należy przestrzegać zapisów Regulaminu Organizowania

- Przetargów i Udzielania Zamówień w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaśt”;
- 2) Należy prowadzić i archiwizować kompletną dokumentację dotyczącą prowadzonego postępowania.
- 3) Należy prowadzić kontrole prowadzonych postępowań.

Niewystarczająca kontrola esplanady

Wykazane nieprawidłowości świadczą o tym, że system kontroli w zakresie realizacji remontu nie funkcjonował w badanym okresie prawidłowo. Mogło to doprowadzić do ponoszenia przez Spółdzielnię bezzasadnych kosztów, szczególnie jeśli chodzi o upoważnienie inspektora nadzoru do udzielania zleceń, dokonywanie zmian w zapisach umowy w związku z agresją Rosji na Ukrainę, oraz naliczania ewentualnych odsetek za przekroczenie terminu realizacji inwestycji.

ZALECENIA:

- 1) Przy realizacji zadań inwestycyjnych Rada Nadzorcza powinna uchwalić Plan Inwestycyjny.
- 2) Należy poddać szczegółowej analizie efektywność wydatkowania środków finansowych w zakresie planowania i realizacji remontów.
- 3) Należy poddać szczegółowemu nadzorowi proces zlecenia i rozliczania remontów.
- 4) Należy przestrzegać zapisów Statutu w zakresie składania oświadczenia woli za Spółdzielnię.
- 5) Ewentualnych zmian w terminach realizacji zawartej umowy, należy dokonywać w trakcie trwania.

Prace remontowe w Klubie Kosmos

Przyjmując, że kwota ujęta w uchwale nr 15/2018 w całości została przeznaczona na remont lokalu przy ul. Drzewieckiego 41, to łączna kwota przeznaczona przez Spółdzielnię na ten cel wynosiła 773.000,00 zł brutto. Została ona przekroczona na dzień 14.01.2022 r. o kwotę 42.168,81 zł brutto. Do powtarzających się nieprawidłowości należy:

- 1) Brak Planu Inwestycyjnego, uchwalonego przez Radę Nadzorczą, w którym ujęty byłby remont lokalu przy ul. Drzewieckiego 41, co stanowi naruszenie zapisów § 6 ust.6 Regulaminu Gospodarki Finansowej.
- 2) Podpisywanie zleceń jednoosobowo przez Zastępcę Prezesa Zarządu Marcina M., co jestto sprzeczne z postanowieniami § 51 ust. 1 Statutu, który stanowi Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
- 3) Podpisywanie zleceń jednoosobowo przez Prezesa Zarządu Jacka K., co jest to sprzeczne z postanowieniami § 51 ust. 1 Statutu, który stanowi Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
- 4) Usankcjonowanie robót dodatkowych protokołem konieczności, co jest niezgodne z zapisami §3 ust. 2 umowy nr 2/TT/2018, który stanowi Realizację innych robót dodatkowych będzie się wykonywać wyłącznie na podstawie dodatkowego zlecenia wystawionego przez Zamawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- 5) Dodatkowo jest to sprzeczne z postanowieniami §51 ust. 1 Statutu, który stanowi Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
- 6) Brak zleceń na niektóre prace (w kilku przypadkach).
- 7) Brak protokołu odbioru wykonanych prac (w kilku przypadkach).

Wnioski płynące z audytu jednoznacznie wskazują, że doprowadzenie do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni wymaga ogromnego nakładu pracy. Jeżeli jeszcze do tego dodamy konieczność przeciwdziałania negatywnym skutkom ciągłej dezinformacji i innych działań na szkodę Spółdzielni ze strony osób destabilizujących jej funkcjonowanie, to przed Zarządem i Radą Nadzorczą ogromne wyzwanie! Wierzmy jednak, że jesteśmy w stanie temu sprostać dzięki wytrwałości i działaniu dla wspólnego dobra. ■ A.K., W.C.

Fabryka Draxton – wielki problem Gądowa

Od dłuższego czasu nasza społeczność zmagamy się z uciążliwym problemem – emisją zanieczyszczeń i nieprzyjemnym zapachem dochodzącym z fabryki Draxton przy ul. Bystrzyckiej 89. Wielu mieszkańców uskarża się na to, że doświadczają problemów zdrowotnych, takich jak łzawienie oczu i trudności z oddychaniem. Te trudności szczególnie nasilają się w godzinach nocnych, co znacząco wpływa na komfort życia.

Jako spółdzielnia podejmujemy działania, by bliżej przyrzeć się tej sytuacji i wyjaśnić wątpliwości. Obecnie organizowana jest zbiórka podpisów pod petycją do władz miasta o podjęcie działań kontrolnych i naprawczych w sprawie fabryki Draxton.

Można podpisać petycję w sekretariacie Spółdzielni Mieszkaniowej Piast.

Dodatkowo, podpisy będziemy zbierać również na Walnym Zgromadzeniu.

Każdy podpis jest niezwykle cenny!

Prosimy także o udostępnienie tej informacji oraz zaproszenie sąsiadów, znajomych i rodziny do podpisania petycji. Wspólnym wysiłkiem możemy przyczynić się do poprawy jakości życia na naszym osiedlu i zadbać o zdrowie naszej społeczności. Dziękujemy Wam z góry za wsparcie i zaangażowanie. ■

TREŚĆ APELU DO RADY MIASTA WROCŁAW

Szanowni Państwo,
z niepokojem apeluję do Państwa w imieniu mieszkańców osiedla Gądów Mały o podjęcie działań w sprawie uciążliwości związanych z działalnością fabryki Draxton, znajdującej się między ulicami Bystrzycka 89 i Balonową we Wrocławiu.

Fabryka ta zajmuje się odlewaniem aluminium metodą grawitacyjną oraz obróbką skrawaniem. Mieszkańcy tego rejonu od dłuższego czasu borykają się z problemami związanymi z intensywnym zapachem i emisją zanieczyszczeń, które są szczególnie dokuczliwe w godzinach nocnych. Te warunki uniemożliwiają otwieranie okien nawet podczas ciepłych i upalnych nocy. Dodatkowo, wiele osób skarży się na dolegliwości zdrowotne, takie jak łzawienie oczu oraz problemy z oddychaniem, co bezpośrednio wiąże się z działalnością fabryki. Te problemy szczególnie dotyczą seniorów mieszkających w pobliskich blokach.

Zwracam także uwagę, że długotrwałe i częste wdychanie pyłów aluminium może prowadzić do chorób układu oddechowego oraz innych poważnych problemów zdrowotnych.

Każdy dzień bez działań naprawczych niesie ze sobą ryzyko zachorowania mieszkańców pobliskich bloków.

Ponadto, w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się rodzinny ogród działkowy, na którym wrocławianie uprawiają oraz hodują warzywa i owoce. Utrzymywanie wysokich standardów czystości powietrza jest kluczowe dla jakości tych upraw.

W trosce o zdrowie i komfort życia mieszkańców, apeluję o przeprowadzenie szczegółowej kontroli emisji zanieczyszczeń przez fabrykę Draxton przy ul. Bystrzyckiej 89 oraz o weryfikację, czy wszystkie procesy produkcyjne są zgodne z obowiązującymi normami ochrony środowiska. Proszę o podjęcie niezbędnych działań naprawczych w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, aby zapewnić redukcję emisji i poprawę warunków życia mieszkańców.

Mam nadzieję, że Państwa zaangażowanie w rozwiązanie tego uciążliwego problemu dla społeczności osiedla Gądów Mały będzie szybkie i skuteczne.

Podział Spółdzielni - uchwała

Do Spółdzielni wpłynął wniosek o umieszczenie projektu uchwały związanej z inwentaryzacją i ewentualnym podziałem. Jako Zarząd mamy obowiązek przedstawić go wszystkim członkom Spółdzielni, co też uczyniliśmy.

Naszym priorytetem jest jedność, głęboko wierzymy, że tylko wspólnymi siłami i zaangażowaniem możemy uczynić naszą Spółdzielnię jeszcze lepszym miejscem do życia. Jesteśmy przekonani, że tylko działając razem możemy poradzić sobie ze wszystkimi wyzwaniami!

Nie unikamy trudnych tematów i chcemy otwarcie o nich rozmawiać. Wniosek ten, podobnie jak inne wnioski, został umieszczony w porządku obrad i zasługuje na dokładne przeanalizowanie, dlatego zachęcamy do podjęcia rzeczowej debaty w duchu szacunku, zrozumienia i wspólnego dobra. ■ A. Kondrasiuk

Co to jest uchwała intencyjna?

Jest to uchwała, która nie wywołuje żadnych konsekwencji prawnych - to tylko jest wyrażeniem potrzeb Spółdzielców.

Inwentaryzacja

Inwentaryzacja, daje wiedzę na temat tego co wchodzi w skład majątku organizacji. Ta wiedza jest niezbędna, aby móc podejmować decyzje.

W domu inwentaryzując właściwie robimy na bieżąco. Wszystko to planujemy na podstawie informacji o tym jaki jest nasz majątek domowy – zarobki, zobowiązania itd. Podobnie powinno być w naszej Spółdzielni – decyzje powinny być podejmowane na podstawie rzetelnych informacji. W „Piaście” inwentaryzacji majątku i zobowiązań nie było prawdopodobnie od samego początku istnienia spółdzielni. Co ta sytuacja oznacza? Oznacza tyle, że decyzje były realizowane „w ciemno”! W konsekwencji czynsze rosły, co niestety odczuwamy do dzisiaj.

Przestroga powinna być tutaj sprawa esplanady. Nikt nie zrobił kosztorysu jej utrzymania, nie zastanowił się nad tym jak i za co w przyszłości utrzymać ciąg pieszy dla wszystkich Wrocławian!

Podział Spółdzielni

Potrzebę podziału sygnalizowano już od dawna. Mimo głosów ze Śródmieścia o podziale Spółdzielni, nikt nie brał tego na poważnie. Ba! Ani zarząd, ani ówczesna rada nadzorcza nie chciały tego nawet rozważyć lub rozpocząć debaty spółdzielczej na ten temat. W zamian za to skłócano Spółdzielców, a Spółdzielców ze Śródmieścia, wyśmiewano za ich pomysł. Jednocześnie powszechnie twierdzono, że wszelkim niepowodzeniom Spółdzielni było winne Śródmieście, a właściwie głównie Manhat-

tan. Dlaczego? Nie wiemy. Ale jedno jest pewne – skłóconymi i podzielonymi Spółdzielcami łatwiej było manipulować. Padały więc teksty takie, jak: „niech Grunwald się od nas odczepi”, „nie będziemy Manhattanowi płacić za esplanadę”, „tylko pieniądze od nas wyciągają” itp. Muszę zatrzymać się nad podwyżką funduszu remontowego, okazało się bowiem, że środki finansowe nieruchomości mieszkalne mogą generować z innych źródeł niż fundusz remontowy, o których istnieniu pojęcia nie mieli ci, którzy zarządzili Spółdzielnią przed wrześniem 2022 r. (np.: reklamy, paczkomaty, wynajem powierzchni nieruchomości, itp.).

Na szczęście już w 2021 r. podczas głosowania w trakcie walnego zgromadzenia, tzw. „10 x NIE”, zaczęliśmy dostrzegać co dzieje się w „Piaście”. Spółdzielcy zaczęli odczuwać współodpowiedzialność, rozumieć, że tylko ich aktywny udział może coś zmienić bo spółdzielnia mieszkaniowa nie jest zwykłą firmą. Tutaj najważniejszy jest czynnik społeczny, czyli kontrola spółdzielców.

Dzisiaj już znaczna większość widzi i rozumie konieczność podziału co najmniej na dwie części, czyli Śródmieście i Gądów. Prędzej czy później to nastąpi i przyniesie wszystkim korzyści. Tutaj argumenty merytoryczne za podziałem:

- oba osiedla są bardzo oddalone od siebie co generuje problemy z komunikacją, przepływem informacji, a w rezultacie nie są realizowane potrzeby Spółdzielców;
- utrzymanie dwóch administracji w jednej spółdzielni jest kosztowne;
- oba osiedla mają różne problemy;
- oba osiedla mają różne potrzeby;
- oba osiedla to dwie odrębne terytorialnie całości.

Podsumowanie

Inwentaryzacja jest niezbędna, aby nasza Spółdzielnia na co dzień działała prawidłowo i podejmowane decyzje były oparte na merytorycznej wiedzy, oraz nie będą skutkować negatywnymi zjawiskami, jak miało to miejsce w przypadku „preferencyjnych kredytów termomodernizacyjnych”. Ich preferencyjność dość mocno dała nam we znaki z powodu inflacji, kiedy to okazało się, że miesięczne odsetki wynoszą prawie tyle co rata kredytu. Pociągnęło to za sobą podwyżkę czynszów.

Przed nami wiele trudnych decyzji do podjęcia, np.: co zrobić z Kuźnikami (sprzedać, czy budować), jakich pracowników zatrudnić, które lokale użytkowe wyremontować, jakie zobowiązania zaciągnąć i na jakie kwoty, itd. Decyzje te mogą dotyczyć również podziału spółdzielni. Inwentaryzacja w tych wszystkich przypadkach jest niezbędna! A w zakresie ewentualnego podziału Spółdzielni pozwoli dokonać tego w sposób uczciwy, bo tylko wtedy będziemy wiedzieli co dzielić i ile tego jest. ■ M.G.

Obniżamy koszty ciepła



W związku ze zbliżającym się sezonem grzewczym 2024/2025, w celu ograniczenia kosztów ciepła, które związane są z nocnymi włączeniami przez automatykę pogodową układów centralnego ogrzewania na początku i na końcu poprzednich sezonów grzewczych przy standardowych zakresach nastaw, podjęliśmy decyzję o zmianie nastaw, okresów i temperatur granicznych automatyki pogodowej.

Zamierzamy wyeliminować podaż ciepła przy temperaturze zewnętrznej poniżej 14 stopni, a nadal ciepłych dniach, powyżej 20 stopni. Przy standardowych nastawach automatyki pogodowej włączenie układu następowało w okresie od 15 września do 14 maja przy temperaturze zewnętrznej poniżej 14 stopni, obecnie zmienione nastawy obejmują okres od 1 października do 30 kwietnia przy temperaturze poniżej 10 stopni. Koszty ogrzewania stanowią znaczną część opłat miesięcznych ponoszonych przez Państwa, które z roku na rok rosną, co sprawia, że podwyżki stają się dotkliwe dla budżetów domowych. Nie mamy jakiegokolwiek wpływu na ceny taryfowe ciepła, jednak ta zmiana powinna przynieść oszczędności, ale wymaga to współpracy z Państwem. Może okazać się, że warunki pogodowe będą na tyle niekorzystne, że wystąpi szybkie wychłodzenie budynku, mieszkań i konieczne będzie wcześniejsze włączenie ogrzewania celem zapewnienia Państwu odpowiedniego komfortu cieplnego. W takich sytuacjach będziemy reagować i włączać ogrzewanie na wniosek Rady Nieruchomości danego budynku. Mamy nadzieję, że zmiana nastawa automatyki pogodowej przyniesie wymierne korzyści. ■

Wydawca:	Spółdzielnia Mieszkaniowa "PIAST" Bulwar Ikara 10B 54-130 Wrocław tel. 71 325-72-01 www.smpiast.com.pl e-mail: sekretariat@smpiast.com.pl
Redaktor naczelny:	Anna Kondrasiuk
Druk:	www.drukarniajastrzebie.pl