

UNORMOWANIE SYTUACJI PRAWNEJ SPÓŁDZIELNI DOKONANIE WPISU W KRS

w dniu 15 stycznia 2026 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy, dokonał wpisu organów naszej Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Sądowym. Oznacza to unormowanie sytuacji prawnej Spółdzielni po niemal dwóch latach destabilizacji.

Był to wyjątkowo trudny okres, ponieważ brak aktualnych wpisów w KRS powodował realne utrudnienia w bieżącej działalności. Wiele czynności wymagało dodatkowych wyjaśnień, przedstawiania dokumentów oraz podejmowania działań, które w normalnych warunkach nie powinny być konieczne.

Problemy dotyczyły między innymi składania sprawozdań finansowych, odbioru korespondencji urzędowej, dostępu do systemów instytucji publicznych, w tym ZUS, a także kontaktów z bankami, kontrahentami i organami administracji.

Sytuacja ta miała również wpływ na sprawy ważne dla mieszkańców. Przez wiele miesięcy utrudnione lub niemożliwe było między innymi wyodrębnianie lokali, prowadzenie negocjacji kredytowych oraz podejmowanie części kluczowych decyzji inwestycyjnych i organizacyjnych.

Brak wpisów w KRS, wpływał także na relacje Spółdzielni z partnerami zewnętrznymi, postępowania konkursowe i przetargowe oraz proces pozyskiwania pracowników.

Pomimo tych trudności Spółdzielnia nie przerwała działalności. Dzięki determinacji, wsparciu dużej grupy Członków Spółdzielni oraz postawie Rady Nadzorczej udało się doprowadzić do ustabilizowania sytuacji prawnej, jednak nastąpiło to dopiero w 2026 roku.

Należy podkreślić, że stabilizacja ta ma zasadnicze znaczenie dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni. Pozwala odejść od ciągłych działań obronnych i skoncentrować się na sprawach najważniejszych dla mieszkańców: zarządzaniu zasobami, inwestycjach, kosztach utrzymania nieruchomości oraz bezpieczeństwie finansowym Spółdzielni.

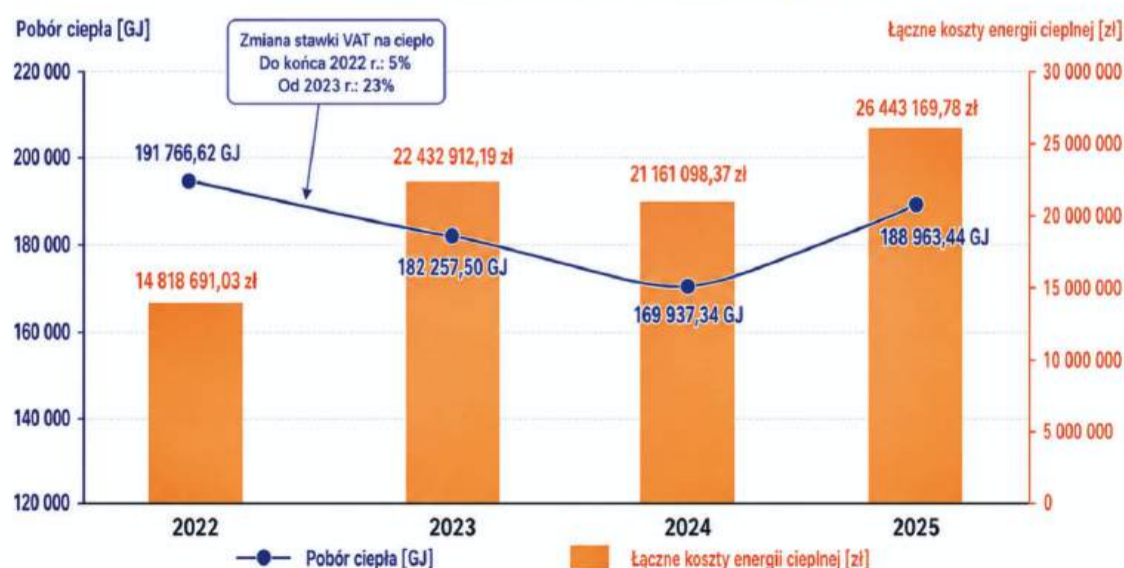
Dziękujemy Państwu za zaufanie, cierpliwość i wsparcie okazane w tym trudnym okresie.



Rosnące koszty energii - co możemy zrobić jako Spółdzielnia.

Zużycie ciepła i koszty zakupu energii cieplnej 2022–2025

Porównanie poboru ciepła oraz łącznych kosztów energii cieplnej



2025 vs 2022:
↓ zużycie niższe o 2 803,18 GJ (-1,46%)
↑ koszt wyższy o 11 624 478,75 zł (+78,44%)

Źródło: dane Spółdzielni, lata 2022–2025

Po niemal dwóch latach destabilizacji udało się uregulować sytuację prawną, jednak koszt jest ogromny. Zablockowane zostały procesy, które powinny przebiegać normalnie, Spółdzielnia musiała poświęcać czas i energię na działania obronne, zamiast w pełni koncentrować się na zarządzaniu zasobami i rozwiązywaniu najważniejszych problemów.

Rosnące ceny energii cieplnej uderzają bezpośrednio w naszych mieszkańców. Jak podaje „Rzeczpospolita”, w niektórych spółdzielniach podwyżki sięgają ponad 100%, a średni wzrost opłat za centralne ogrzewanie dla gospodarstwa domowego wynosi około 600 zł miesięcznie.

Nasze dane pokazują, że problem wzrostu kosztów ciepła jest bardzo realny. W 2022 roku pobór ciepła wyniósł 191 766,62 GJ, a łączny koszt zakupu energii cieplnej wyniósł 14 818 691,03 zł. W 2025 roku pobór ciepła był niższy i wyniósł 188 963,44 GJ, natomiast koszt zakupu energii cieplnej wzrósł do 26 443 169,78 zł.



Mniejsze zużycie nie oznacza dziś automatycznie niższych kosztów, ponieważ ceny zakupu energii cieplnej ciągle rosną, dlatego Spółdzielnia musi skoncentrować się na tym, na co ma realny wpływ, tj. na racjonalnym zarządzaniu energią. Obecnie zlecane jest sprawdzenie węzłów cieplnych pod kątem zużycia energii oraz parametrów ich pracy. Nie zatrzymamy decyzji taryfowych ani ogólnopolskiego wzrostu cen, ale mamy wpływ na to, jak uważnie odpowiedzialnie i transparentnie gospodarujemy energią oraz wspólnymi środkami.

Stabilizacja prawna i organizacyjna nie jest celem samym w sobie, to warunki skutecznego zarządzania majątkiem, inwestycjami, kosztami i energią.

Przedstawiamy wystąpienie Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w sprawie wzrostu cen energii cieplnej. Uwolnienie cen po dniu 1 lipca 2025 roku spowodowało znaczny wzrost kosztów utrzymania gospodarstw domowych, co w konsekwencji może pozbawić bezpieczeństwa finansowego wiele polskich rodzin. Zwiększy się ryzyko ubóstwa, w tym ubóstwa skrajnego, a także nastąpi wzrost liczby osób żyjących w niedostatku. Z treścią pisma można zapoznać się poniżej.

**ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP**

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

Ul. Jasna
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

Warszawa, dnia 10 czerwca 2026 roku

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 826-66-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 0292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591
NIP 526-001-10-07

Pan
Donald Tusk
Prezes Rady Ministrów
Rzeczypospolitej Polskiej

L.dz. /973/EJ/2025

Szanowny Panie Premierze!

Dotyczy: ochrony odbiorców wrażliwych przed podwyżkami cen energii cieplnej od 1 lipca 2025 roku.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w imieniu mieszkańców budynków wielolokalowych zarządzanych przez spółdzielnię i wspólnoty mieszkaniowe ponownie zwraca się z prośbą o zapewnienie ochrony mieszkańców przed wzrostem cen energii cieplnej od 1 lipca 2025 roku. Poprzednie pismo Związku nr L.dz./472/2025 z dnia 29 kwietnia 2025 roku skierowane w tej sprawie do Pana Premiera pozostało bez odpowiedzi.

Z niepokojem obserwujemy brak działań ze strony Rządu RP w zakresie przedłużenia okresu ochronnego odbiorców wrażliwych, który został przewidziany w ustawie z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U. 2024, poz. 1509 ze zm.) do dnia 30 czerwca 2025 roku.

Z terenu całego kraju docierają do Związku sygnały o znacznych podwyżkach cen ciepła, które będą miały miejsce, w przypadku gdy mechanizm maksymalnej ceny dostawy ciepła, przewidziany w przywołanej wyżej ustawie, nie zostanie zachowany.

Należy wyraźnie podkreślić, że opłaty za energię ciepłą stanowią ok. 70-80% opłat za mieszkania.

Rozumiemy strategię Rządu RP polegającą na stopniowym wycofywaniu się Państwa z ingerencji w rynek paliw i energii oraz założeniu szybszego przeprowadzenia transformacji sektora ciepłowniczego połączonego z działaniami mającymi na celu zwiększenie efektywności energetycznej budynków.

1

Musimy jednak zaznaczyć, że dla ograniczenia zużycia energii cieplnej spółdzielnie mieszkaniowe od lat przeprowadzają termomodernizację budynków, angażują się w montaż instalacji fotowoltaicznych i pomp ciepła.

Zwracamy jednak uwagę, że ograniczenie zużycia ciepła przez budynki czyli zmniejszenie kosztów zmiennych dostawy ciepła, nie zawsze powoduje osiągnięcie zamierzonego efektu tj. zmniejszenia kosztów dostawy ciepła.

Przedsiębiorstwa ciepłownicze przy zmniejszeniu przychodów z opłat zmiennych za ciepło, podwyższają opłaty stałe za ciepło, co powoduje, że termomodernizacja budynków nie przynosi oczekiwanego zmniejszenia opłat dla mieszkańców.

Wobec powyższego Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie zwraca się z prośbą:

- o przedłużenie obowiązywania mechanizmu ochrony odbiorców ciepła systemowego po dniu 1 lipca 2025 roku;
- o wprowadzenie rozwiązań chroniących przed wzrostem cen ciepła gospodarstwa domowe w budynkach wielolokalowych w spółdzielniach mieszkaniowych i wspólnotach mieszkaniowych produkujących energię ciepłą w kotłowniach własnych.

Brak działań w tym zakresie uderzy najbardziej w najuboższych mieszkańców naszego kraju.

Uwolnienie cen energii cieplnej po dniu 1 lipca 2025 roku spowoduje znaczny wzrost kosztów utrzymania gospodarstw domowych, a w konsekwencji może pozbawić bezpieczeństwa finansowego wiele polskich rodzin.

Zwiększy się ryzyko ubóstwa, w tym ubóstwa skrajnego, a także nastąpi wzrost liczby osób żyjących w niedostatku.

2. wyrazami osobistymi

Do wiadomości:
Pani
Paulina Hennig-Kloska
Minister Klimatu i Środowiska

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
Tomasz Jórdeczka

PREZES ZARZĄDU
Anna Kondrasiuk

Prezes Zarządu Anna Kondrasiuk

2

FAKTY O SYTUACJI SM „PIAST” W OSTATNICH LATACH

W okresie ostatnich kilkunastu miesięcy Spółdzielnia musiała zmierzyć się z działaniami, które — w naszej ocenie — nie miały charakteru zwykłego sporu organizacyjnego. Ich skutkiem było powstanie stanu dwuwładzy, paraliżu decyzyjnego oraz utrudnienie normalnego funkcjonowania SM „Piast”.

Kluczowe znaczenie miało postanowienie zabezpieczające z dnia 30 stycznia 2024 roku wydane w sprawie I C 1491/23, ponieważ na mocy tego orzeczenia osoby ujawnione w KRS jako członkowie Zarządu (Krysa/Domańska) nie mogli sprawować funkcji członków Zarządu. Do ich obowiązków należało natomiast zgłoszenie tego faktu do Krajowego Rejestru Sądowego, czego nie uczynili i nadal podejmowali czynności w imieniu Spółdzielni, dysponowali rachunkami bankowymi bez uprawnień, przetwarzali dane osobowe i zarządzali Spółdzielnią, ignorując orzeczenia sądowe uniemożliwiali działania organom, tj. Rdzie Nadzorczej i Zarządowi.

➤ [ciąg dalszy artykułu na stronie 3](#) ➤



Działaniom tym towarzyszył udział obsługi prawnej, w tym radcy prawnego Pawła B., który pojawiał się przy wydarzeniach istotnych dla Spółdzielni. Radca ten blokował wejście na salę obrad, brał czynny udział przy przejmowaniu siedziby Spółdzielni.

W naszej ocenie nie było to wykonanie zwykłych uprawnień organizacyjnych, lecz działania prowadzące do faktycznego podważenia skutków orzeczenia sądowego. Ich konsekwencją było utrwalenie stanu niepewności prawnej, utrudnienie uzyskania wpisów w KRS, blokowanie decyzji ważnych dla mieszkańców oraz dezorganizacja bieżącego zarządzania majątkiem Spółdzielni.

Skutki tych działań były konkretne i odczuwalne dla mieszkańców. Opóźnieniu lub zablokowaniu uległy między innymi sprawy dotyczące wyodrębniania lokali, bieżących decyzji organizacyjnych, kontaktów z instytucjami, bankami i kontrahentami, a także normalnego zarządzania dokumentacją i majątkiem Spółdzielni.

Powyższa ocena znajduje potwierdzenie w późniejszym stanowisku Sądu Rejestrowego. W postanowieniu z dnia 15 stycznia 2026 roku, sygn. akt WR VI Ns Rej KRS 21664/25/238, Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej wskazał:

„Co należy podkreślić ujawnieni obecnie w KRS Zbigniew Krysa i Maria Domańska jako osoby oddelegowane ze składu Rady Nadzorczej do Zarządu spółdzielni ze składu Rady Nadzorczej ukształtowanej wskutek kooptacji zgodnie z § 41 pkt 4 statutu po odwołaniu ze składu Rady Nadzorczej w dniach 19, 20 i 21 maja 2023 r. 6 członków Rady Nadzorczej – w związku z wydaniem postanowienia z dnia 30 stycznia 2024 r. w sprawie I C 1491/23 – nie mogli skutecznie zostać powołani do pełnienia funkcji w zarządzie spółdzielni”.

Przez blisko dwa lata SM „Piast” zamiast koncentrować się na zarządzaniu majątkiem, kosztami utrzymania nieruchomości, bezpieczeństwem finansowym mieszkańców i rosnącymi kosztami energii, musiała mierzyć się z konsekwencjami sporu wywołanego działaniami sprzecznymi z porządkiem wynikającym z orzeczeń sądowych.

W przestrzeni publicznej, w 2026 roku pojawiły się informacje prasowe dotyczące aktu oskarżenia skierowanego przeciwko radcy prawnemu Pawłowi B., które przywołujemy jako publiczny kontekst sprawy.

WROCLAW TV NEWS SUPER EXPRESS

Prawnicza mafia rozbita! Radcowie i adwokat okradali sądy na miliony

2026-04-08 • 8:54

Wojciech Kulig

Takiego skandalu w środowisku prawniczym dawno nie było. Prokuratura Regionalna we Wrocławiu uderzyła w "prawniczą mafię". Wśród oskarżonych są radcowie prawni i adwokat, którzy z oszustw zrobili sobie stałe źródło dochodu.

RADIO WROCLAW Szukaj... A+ A- SŁUCHAJ

WIADOMOŚCI PODCASTY RADIO KONTAKT

Gang w białych rękawiczkach przed sądem. Oskarżony między innymi wrocławski radca prawny Paweł B.

Beata Makowska | 3 dni temu, 2026-04-08, 10:04

1

OFD Kto naprawdę decyduje o przyszłości firmy? Zgłoś kandydata Czas na rzetelność. Rok warygodny

Serwisy Prawo

Prawnicy w togach odpowiadzą za wyludzenia depozytów i oszustwa sądowe

Prokuratura Regionalna we Wrocławiu skierowała do sądu akt oskarżenia przeciwko siedmiu osobom w sprawie wyludzeń depozytów sądowych, oszustw, przywłaszczenia mienia oraz prania brudnych pieniędzy. Na ławie oskarżonych zasiadają m.in. czterej radcowie prawni i adwokat.

Publikacja: 08.04.2026 13:18

TVP3 WROCLAW Programy Aktualności Program TV Reklama

Akt oskarżenia w sprawie oszustw sądowych. Siedem osób stanie przed sądem

18:00 2026-04-08

Prokuratura Regionalna we Wrocławiu skierowała do Sądu

AKTUALNOŚCI

SPÓŁECZNE Dzieje losobowaro straciła w pożarze dor pomoc

NAUKA I ZDROWIE Mammobus przed sie TVP3 Wrocław do dyt par w ten weekend

NAUKA I ZDROWIE Badania to podstawa i profilaktyce raka pieri

NA DROGACH Samochód wjechał po moście Wrocławia. Kierowca i jego syn zo przetransportowani śmigłowcem do szpiła

POD PARACZASTM

radio eska ZMIENI STACJĘ NEWSY DŁĄCZ SŁUCHAJ WYGRAJ

Sądowy przekręt na ogromną skalę. W tle fałszywe dokumenty i miliony złotych

2026-04-08 • 9:04

Wojciech Kulig

Środowiskiem prawniczym wstrząsnął ogromny skandal. Prokuratura Regionalna we Wrocławiu rozbiła zorganizowaną grupę przestępczą, w skład której wchodził radca prawny oraz adwokat. Śledczy oskarżają ich o uczynienie z wielomilionowych oszustw stałego źródła dochodu.

Autonomia nieruchomości z mocą spółdzielni

za nami bardzo ważny rok. Rok pracy, rozmów, trudnych decyzji, ale także konkretnych zmian, które już wdrażamy i które będą miały znaczenie dla przyszłości całej Spółdzielni demokratycznej, przejrzystej i otwartej. Spółdzielni, w której członkowie mają realny wpływ na decyzje, dostęp do informacji i poczucie współodpowiedzialności za wspólny majątek, gdzie poszczególne nieruchomości zyskują większą samodzielność, ale jednocześnie korzystają z siły całej wspólnoty. Naszym kierunkiem jest **autonomia nieruchomości z mocą spółdzielni**. To hasło nie jest tylko deklaracją. To program, który konsekwentnie wdrażamy. Oznacza on większą przejrzystość finansów, silną pozycję rad nieruchomości, regularne spotkania, większy udział mieszkańców w decyzjach oraz odrębne rozliczanie kosztów i przychodów każdej nieruchomości.

Ten proces rozpoczął się w 2022 roku, kiedy to nastąpiło pierwsze otwarcie Spółdzielni: posiedzenia Rady Nadzorczej w obecności obserwatorów, którzy mogli uczestniczyć w obradach, zadawać pytania, zabierać głos i dowiadywać się o sprawach naprawdę istotnych (wcześniej limitowano obecność obserwatorów do 12 osób).

To był przełom, dzięki któremu wielu spółdzielców zobaczyło, jak podejmowane są decyzje, jakie ryzyka pojawiają się w spółdzielni i jak wielkie znaczenie ma społeczna kontrola.

Sz szczególnie ważna jest aktywizacja rad nieruchomości. Zebrania z przewodniczącymi odbywają się regularnie co trzy miesiące - to kolejna bardzo ważna zmiana, ponieważ pozwala lepiej rozumieć sprawy osiedli, omawiać problemy i wspólnie szukać rozwiązań.

Kolejnym etapem będzie pełne wdrożenie reformy prawa spółdzielczego z 2017 roku, która w naszej Spółdzielni nie została wcześniej zrealizowana. Jej istotą jest odrębna ewidencja kosztów i przychodów dla każdej nieruchomości. Właśnie do tego zmierzamy. Chcemy, aby dla każdej nieruchomości wyodrębnić koszty, przychody, pokazać jakie środki znajdują się na funduszu remontowym, na co wydawane są pieniądze i jakie decyzje wpływają na sytuację finansową mieszkańców.

Temu służy również uruchomienie strony internetowej dla rad nieruchomości — rozwiązania wyjątkowego i niespotykanego w takiej skali w kraju. Już teraz można tam przeglądać koszty i przychody funduszy remontowych. W kolejnych etapach będziemy wprowadzać także inne koszty, umowy i wydatki. Równoległe trwają intensywne prace nad zmianą systemu księgowego. Jest to konieczne, aby możliwe było rzeczywiste i rzetelne rozliczanie poszczególnych nieruchomości. To duże zadanie organizacyjne, ale niezbędne, jeśli chcemy konsekwentnie budować nowoczesną, przejrzystą i odpowiedzialną spółdzielnię.

Warto w tym miejscu przypomnieć, że idea „autonomii nieruchomości z mocą spółdzielni” rodziła się podczas wielu rozmów, spotkań i dyskusji o tym, jak powinna wyglądać nowoczesna, demokratyczna spółdzielnia. W tę ideę głęboko wierzyła śp. Jadwiga Ogonowska, nasza radna i sekretarz Rady Nadzorczej, która szła z tym hasłem do wyborów do Rady Nadzorczej.

Pani Jadwiga wierzyła w rolę samych spółdzielców, w kształtowaniu naszej spółdzielczej wspólnoty. Wierzyła, że mieszkańcy najlepiej wiedzą, czego potrzebują ich nieruchomości, i że spółdzielnia powinna dawać im narzędzia do współdecydowania, kontroli i odpowiedzialnego działania. Dziś, gdy wdrażamy autonomię nieruchomości, przejrzystość finansów, aktywne rady nieruchomości i wspólną odpowiedzialność, pamięć o pani Jadwidze jest częścią tej drogi.

Dziękuję Państwu — członkom spółdzielni, mieszkańcom, radnym nieruchomości — za obecność, zaangażowanie, pytania, rozmowy i troskę o wspólny majątek. To dzięki Państwa aktywności udało się uratować miliony złotych i zatrzymać decyzje, które mogły zaszkodzić spółdzielni. Dziękuję również Radzie Nadzorczej za pracę, otwartość i udział w procesie zmian. Bez tej współpracy nie byłoby możliwe wdrażanie rozwiązań, które dziś stają się podstawą nowego modelu działania naszej spółdzielni.

Przed nami kolejny etap. Musimy organizować się jeszcze lepiej, działać jeszcze skuteczniej i wspólnie budować spółdzielnię, która będzie przykładem dla innych.

Autonomia nieruchomości z mocą spółdzielni — to nasz program. I właśnie ten program wspólnie wdrażamy.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Piast"

CO DALEJ Z REMONTEM ESPLANADY

Opóźnienie w remoncie esplanady wynikało z sytuacji związanej z dotychczasowym wykonawcą, który opuścił budowę. Dopiero w dniu **17 grudnia 2025 roku** Gmina Wrocław wyraziła zgodę na odstąpienie od umowy, co umożliwiło rozpoczęcie dalszych działań formalnych.

Obecnie przygotowujemy nowy przetarg. Zakładamy, że do września uda się podpisać umowę z nowym wykonawcą.

Jednocześnie wyjaśniamy, że udział Gminy Wrocław w finansowaniu inwestycji wynosi **66% kosztów**. Gmina sfinansuje m.in. płytę esplanady, odwodnienie oraz położenie klinkieru pod esplanadą. Problematyczna jest sprawa finansowania remontu posadzki i bieżącego utrzymania tej budowli.

O kolejnych etapach będziemy informować Państwa na bieżąco.

W związku z remontem esplanady pojawiły się wątpliwości dotyczące sposobu rozliczania tej inwestycji. Jak ustalono na podstawie otrzymanej dokumentacji, Gmina Wrocław miała wypłacić wykonawcy około 7 mln zł bez wymaganych podpisów potwierdzających wykonanie i odbiór prac.

To bardzo istotna informacja z punktu widzenia Spółdzielni, ponieważ inwestycja finansowana jest zarówno ze środków publicznych, jak i spółdzielczych.



**więcej informacji
o esplanadzie
na stronie 6**

PORZĄDKOWANIE KSIĘGOWOŚCI, RÓZLICZEŃ I FUNDUSZY NIERUCHOMOŚCI

Zamykanie roku 2025 pokazało ogrom nieprawidłowości w zakresie rozliczeń, ewidencji funduszy oraz zasad przypisywania kosztów do poszczególnych nieruchomości, które wymagały natychmiastowego podjęcia działań. W toku prac stwierdzono nieprawidłowości również z lat ubiegłych. Dotyczyły one między innymi terminowego zamykania ksiąg rachunkowych, rozliczeń między nieruchomościami, funduszy remontowych, należności i zobowiązań, rozliczeń mediów, podatków oraz sposobu ujmowania kaucji wpłacanych przez wykonawców.

Księgi zamykane nawet po kilku latach



Jednym z istotnych ustaleń było to, że księgi rachunkowe za niektóre lata nie były zamykane w ustawowym terminie.

Zgodnie z art. 12 ust. 4 ustawy o rachunkowości, ostateczne **zamknięcie ksiąg rachunkowych jednostki kontynuującej działalność powinno nastąpić najpóźniej w ciągu 15 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za dany rok obrotowy.**

Termin ten ma duże znaczenie. Zamknięcie ksiąg oznacza bowiem zakończenie możliwości dokonywania dalszych zapisów w księgach za dany rok. Chroni to dane księgowe przed późniejszą ingerencją i zapewnia, że zatwierdzone sprawozdanie finansowe opiera się na stabilnych, kompletnych i zweryfikowanych danych. Tymczasem w toku porządkowania księgowości stwierdzono przypadki, w których księgi rachunkowe były zamykane ze znacznym opóźnieniem — nawet po około czterech latach od zakończenia danego roku obrotowego.

Rok	Data początkowa	Data końcowa	Ostatni zam. okres	Status	Data zamknięcia roku	Numeracja dziennika	Ostatni wst.zam. okres
2009	01.01.2009	31.12.2009	Grudzień	Zamknięty	15.11.2016	Roczna	
2010	01.01.2010	31.12.2010	Grudzień	Zamknięty	15.11.2016	Roczna	
2011	01.01.2011	31.12.2011	Grudzień	Zamknięty	15.11.2016	Roczna	
2012	01.01.2012	31.12.2012	Grudzień	Zamknięty	15.11.2016	Roczna	
2013	01.01.2013	31.12.2013	Grudzień	Zamknięty	15.11.2016	Roczna	
2014	01.01.2014	31.12.2014	Grudzień	Zamknięty	03.01.2017	Roczna	
2015	01.01.2015	31.12.2015	Grudzień	Zamknięty	29.06.2017	Roczna	
2016	01.01.2016	31.12.2016	Grudzień	Zamknięty	13.10.2017	Roczna	
2017	01.01.2017	31.12.2017	Grudzień	Zamknięty	05.09.2018	Roczna	
2018	01.01.2018	31.12.2018	Grudzień	Zamknięty	04.06.2019	Roczna	
2019	01.01.2019	31.12.2019	Grudzień	Zamknięty	08.08.2024	Roczna	
2020	01.01.2020	31.12.2020	Grudzień	Zamknięty	09.08.2024	Roczna	
2021	01.01.2021	31.12.2021	Grudzień	Zamknięty	09.08.2024	Roczna	
2022	01.01.2022	31.12.2022	Grudzień	Zamknięty	12.08.2024	Roczna	
2023	01.01.2023	31.12.2023	Grudzień	Zamknięty	29.04.2025	Roczna	
2024	01.01.2024	31.12.2024	Grudzień	Zamknięty	26.03.2026	Roczna	
2025	01.01.2025	31.12.2025	Grudzień	Otwarty		Roczna	
2026	01.01.2026	31.12.2026	Grudzień	Otwarty		Roczna	

Taka sytuacja wymagała późniejszego porządkowania zapisów, weryfikacji sald oraz ustalenia rzeczywistego stanu rozliczeń za okresy, które powinny być już dawno ostatecznie zamknięte.



Nieprawidłowości w rozliczeniach z lat ubiegłych

Stwierdzone nieprawidłowości nie ograniczały się wyłącznie do kwestii formalnego zamykania ksiąg. Weryfikacji wymagały historyczne zapisy dotyczące rozrachunków, rozliczeń międzyokresowych, mediów, należności, zobowiązań, funduszy remontowych, kredytów, lokat, środków trwałych oraz dokumentacji źródłowej.

Kaucje wykonawców nie są wolnymi środkami Spółdzielni

W toku porządkowania księgowości ujawniono, że Spółdzielnia w 2021 roku wykorzystwała kaucję wpłacaną przez wykonawców do uregulowania zobowiązań związanych z remontem Esplanady.

Kaucje wykonawców nie są wolnymi środkami Spółdzielni. Zostały nam powierzone jako zabezpieczenie wykonania określonych umów. Co do zasady podlegają one rozliczeniu albo zwrotowi na rzecz konkretnych kontrahentów.

Z ustaleń wynika jednak, że w poprzednich latach środki pochodzące z kaucji wykonawców mogły być przekazywane lub wykorzystywane na inne cele, w tym na pokrywanie zobowiązań Spółdzielni albo warunków finansowych innych przedsięwzięć.

Taki mechanizm mógł wpływać na rzeczywisty obraz sytuacji finansowej Spółdzielni. Jeżeli środki o charakterze zwrotnym były traktowane jak dostępne środki Spółdzielni, sprawozdanie finansowe mogło nie pokazywać prawidłowo rzeczywistych zobowiązań wobec wykonawców, faktycznego poziomu dostępnych środków oraz rzeczywistych źródeł finansowania zobowiązań.

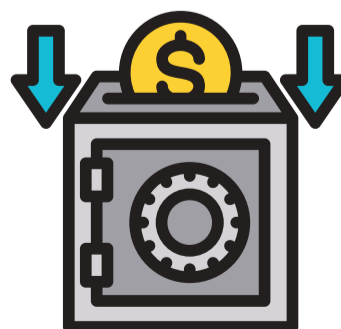
Spółdzielnia mogła regulować zobowiązania przy użyciu środków, które nie były jej wolnymi środkami, lecz pieniędzmi powierzonymi przez wykonawców.

Koszty mogły być przypisywane niewłaściwym nieruchomościom

W toku porządkowania rozliczeń oraz po zgłoszeniach członków Rad Nieruchomości ujawniono sytuacje, w których koszty były przypisywane nieprawidłowo do poszczególnych nieruchomości.

Zgłoszenia dotyczyły między innymi nadmiernego albo bezzasadnego obciążania kosztami, które powinny zostać przypisane do innego źródła finansowania — na przykład do mienia ogólnego Spółdzielni, funduszu zasobowego albo innej nieruchomości.

Ma to bezpośrednie znaczenie dla mieszkańców, ponieważ fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości powinny służyć rzeczywistym potrzebom ich mieszkańców.



➤ **ciąg dalszy na stronie 6** ➤

Audyt potwierdził potrzebę dalszej weryfikacji

Jeszcze w 2025 r. Zarząd zlecił audyt, który obejmował między innymi zasady rozliczania kosztów utrzymania i remontu esplanady, zasady naliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w przypadku pustostanów oraz zasady naliczania kosztów utrzymania siedziby Spółdzielni.

Audyt rozpoczął się 11 grudnia 2025 r., a sprawozdanie z audytu sporządzono 7 stycznia 2026 r.

Wnioski z audytu potwierdziły potrzebę dalszej weryfikacji sposobu przypisywania kosztów do właściwych nieruchomości, funduszy i źródeł finansowania. Audyt wskazał również na nieprawidłowości w rozliczeniach z lat wcześniejszych, w tym przypadki zawyżania kosztów, obciążania członków nienależnymi opłatami oraz sytuacje, w których środki należne konkretnym nieruchomościom nie były prawidłowo przypisywane na ich rzecz.

Wnioski te będą podstawą dalszych działań porządkujących w 2026 r.

Dlaczego to jest ważne?

Księgowość Spółdzielni nie jest sprawą wyłącznie techniczną. Od prawidłowego prowadzenia ksiąg zależy to, czy członkowie płacą właściwe opłaty, czy fundusze remontowe są wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem i czy każda nieruchomość ponosi tylko te koszty, które rzeczywiście jej dotyczą.

Nieprawidłowe przypisywanie kosztów może prowadzić do tego, że jedna nieruchomość finansuje koszty, które powinny obciążać inne źródło. Może też powodować, że fundusz remontowy konkretnej nieruchomości jest pomniejszany o wydatki, które nie powinny go obciążać, albo że środki należne tej nieruchomości nie są prawidłowo ujmowane na jej rzecz.



W związku z ujawnionymi wątpliwościami dotyczącymi sposobu naliczania podatku VAT Zarząd wystąpił do Krajowej Informacji Skarbowej o wydanie interpretacji podatkowych. Uzyskane interpretacje stanowiły podstawę do korekt zarówno w zakresie podatku VAT, jak i powiązanych rozliczeń z członkami, użytkownikami lokali oraz nieruchomościami.

Celem tych działań było ustalenie prawidłowych zasad postępowania na przyszłość.

Prace porządkujące będą kontynuowane w 2026 r. Obejmą dalszą weryfikację sald, funduszy remontowych, rozliczeń mediów, należności i zobowiązań, podatków, kaucji wykonawców oraz zasad przypisywania kosztów do poszczególnych nieruchomości.

*Przewodnicząca Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "Piast"
Anna Kondrasiuk*

ESPLANADA FINANSOWANA Z CUDZYCH PIENIĘDZY ?

Kaucje wykonawców miały zabezpieczać inne umowy. Dokumenty wskazują, że posłużyły do finansowania remontu esplanady.

Analiza dokumentacji związanej z inwestycją na esplanadzie wskazuje jednoznacznie, że spółdzielnia nie miała zabezpieczonych środków na ten cel. Warunkiem remontu, od którego Gmina uzależniała zorganizowanie przetargu było zapewnienie finansowania w kwocie 3 milionów złotych.

Spółdzielnia była zobowiązana do:

- zapłaty kaucji w kwocie 1,4 miliona złotych – te pieniądze spółdzielnia miała wpłacić na konto Zdium
- pozostała kwota – 1,6 mln miało pochodzić z kredytu bankowego.

Bank odmówił kredytu na pełny zakres remontu esplanady, lecz mimo to Zarząd uruchomił inwestycję, obciążał fundusze remontowe nieruchomości położonych obok, a nawet próbował zaciągnąć kredyt obciążyć kredytem nieruchomość przy placu Grunwaldzkim 16 – niezgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia, bez wiedzy i zgody członków spółdzielni, a zdeponowane na rachunkach spółdzielni kaucje wykonawców przekazywał na remont esplanady.



Co przedstawiano członkom Spółdzielni ?

W biuletynie „Dekada dynamicznego rozwoju” nr 15 z grudnia 2021 roku informowano członków Spółdzielni, że finansowanie remontu esplanady jest zabezpieczone z funduszu zasobowego, funduszu remontowego lokali użytkowych oraz kredytu zaciągniętego na ten cel. Podobny obraz sytuacji wynikał ze sprawozdania Rady Nadzorczej za 2021 r. Członkom przedstawiano inwestycję jako zabezpieczoną finansowo i prowadzoną w sposób uporządkowany. Dziś wiemy, że ten obraz nie odpowiadał rzeczywistości stanowi sprawy.

Bank odmówił kredytu na pełny zakres remontu Esplanady

Bank PKO BP odmówił udzielenia kredytu na pełny zakres remontu esplanady, ponieważ budowla ta tylko w niewielkiej części znajdowała się na nieruchomościach lokali użytkowych. W przeważającym zakresie obejmowała natomiast mienie Spółdzielni oraz nieruchomości należące do Gminy Wrocław. Bank wskazał, że nie ma podstaw do finansowania kredytem tych części inwestycji, ponieważ byłoby to niezgodne z regulaminami Spółdzielni oraz zasadami rozliczania funduszy remontowych.



Kaucje wykonawców zamiast realnego finansowania

Warunkiem ogłoszenia przetargu na remont było m.in. przelanie kaucji na rzecz Gminy Wrocław wysokości 1 400 000 zł. Jednak na funduszu zasobowym ani na funduszach remontowych nie było takich środków, dlatego ówczesny zarząd wypłacił środki pochodzące z kaucji wpłaconych przez wykonawców.

Były to pieniądze powierzone Spółdzielni jako zabezpieczenie odrębnych umów. Nie były to wolne środki Spółdzielni. Nie były to środki funduszu remontowego esplanady. Nie były to również środki przeznaczone na tę inwestycję.

Inwestycja bez planu i pieniędzy

Remontu esplanady nie ujmowano w planach remontowo-finansowych jako zadania przypisanego do właściwych nieruchomości i zatwierdzonego we odpowiednim trybie.

Nie było planu remontowego, który dawałby podstawę do obciążania funduszy remontowych nieruchomości położonych obok esplanady kosztami tej inwestycji. Pomimo to generowano coraz wyższe zadłużenie kosztami remontu. Środki wpłacane przez Spółdzielców na remonty ich własnych nieruchomości były wykorzystywane do finansowania inwestycji, która w znacznej części dotyczyła mienia Spółdzielni oraz mienia Gminy Wrocław.

Bank odmówił kredytu na pełny zakres remontu. Nie było prawidłowego planu remontowego. Nie było zgodnego z regulaminami źródła finansowania dla części dotyczącej mienia Spółdzielni i Gminy Wrocław. Fundusze remontowe nieruchomości położonych obok esplanady były obciążane kosztami, których nie powinny ponosić. Kaucję zabezpieczono środkami wykonawców innych zadań. Kredyt powiązano z nieruchomością mieszkalną przy pl. Grunwaldzkim 16. Mimo tego członkom przekazywano, że finansowanie jest zabezpieczone. Również i ówczesna Rada Nadzorcza w sprawozdaniu ze swojej działalności podała takie informacje. Członkowie Spółdzielni mogli zostać wprowadzeni w błąd co do rzeczywistych źródeł finansowania, zakresu zobowiązań oraz wpływu inwestycji na sytuację finansową poszczególnych nieruchomości. Z uwagi na wagę sprawy obecnie prowadzone są postępowania mające na celu ustalenie odpowiedzialności za sposób przygotowania, finansowania i rozliczenia remontu esplanady.

Oznacza to, że poprzednie władze Spółdzielni już przed rozpoczęciem inwestycji wiedziały, że Spółdzielnia nie posiada kredytu na pełny zakres remontu Esplanady. Wiedziały również, że nie ma prawidłowego źródła finansowania dla części dotyczącej mienia Spółdzielni i Gminy Wrocław. Jednak zawarto umowę i uruchomiono inwestycję.

Innymi słowy: kaucje wykonawców zostały użyte do wykazania zabezpieczenia inwestycji, która nie miała własnego, zgodnego z regulaminami i prawem źródła finansowania.

Wpływ na sprawozdania finansowe, brak rzetelnej informacji

Opisany sposób finansowania miał wpływ na dane prezentowane w sprawozdaniach finansowych Spółdzielni. Jeżeli koszty remontu mienia Spółdzielni lub mienia Gminy Wrocław były ujmowane na funduszach remontowych wybranych nieruchomości, to sprawozdania finansowe nie pokazywały rzeczywistych kosztów, ponieważ koszty przenoszono na fundusze remontowe wybranych nieruchomości. Z kolei członkom Spółdzielni przedstawiano inwestycję jako zabezpieczoną finansowo, podczas gdy dokumenty pokazują inny obraz.

Prezes Zarządu Anna Kondrasiuk

Dlaczego mieszkańcy płacą za prąd jak przedsiębiorcy?

DLACZEGO MIESZKAŃCY PŁACĄ ZA PRĄD JAK PRZEDSIĘBIORCY?

NASZE BUDYNKI TO NIE FIRMY – TO MIESZKANIA DLA LUDZI!

BUDYNKI MIESZKALNE SŁUŻĄ MIESZKAŃCOM

KLATKI SCHODOWE, WINDY, OŚWIETLENIE, HYDROFORNIJE, WĘZŁY CIEPŁE – TO CZĘŚCI WSPÓLNE

SPÓŁDZIELNIA JEST TYLKO ZARZĄDCĄ

KOSZTY PONOSZĄ MIESZKAŃCY W SWOICH OPŁATACH

TAURON

FAKTURA ZA ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

Taryfa: C11 (dla firm i przedsiębiorstw)

Odbiorca: Spółdzielnia Mieszkaniowa

WYSOKA KWOTA DO ZAPŁATY

PLN ???

DLACZEGO TAK DROGO?

SPRAWA JEST OBECNIE WYJAŚNIANA O DALSZYCH USTALENIACH BĘDZIEMY INFORMOWAĆ.

Urząd Regulacji Energetyki potwierdził, że energia zużywana na potrzeby budynków mieszkalnych i ich części wspólnych służy mieszkańcom, a nie działalności gospodarczej. To jest mieszkaniówka, a nie firma!

NIE MOŻNA TRAKTOWAĆ MIESZKAŃCÓW JAK FIRM!

KWESTIONUJEMY TAKIE NALICZENIA I ZŁOZYLIŚMY REKLAMACJĘ.

Otrzymujemy coraz wyższe faktury od TAURON. Z rozliczeń wynika, że nasze budynki mieszkalne są traktowane tak, jakby były siedzibami firm albo korporacji, mimo że energia zużywana na potrzeby mieszkańców i budynków mieszkalnych powinna korzystać z ochrony przewidzianej dla gospodarstw domowych (taryfa G11). Okazuje się, że taka sytuacja trwa od 2013 roku, ponadto w przypadku wielu budynków przyjęto taryfę C11, czyli taryfę właściwą dla podmiotów gospodarczych.

Kwestionujemy takie naliczenia i złożyliśmy reklamację. Nie można klatek schodowych, wind i innych części wspólnych traktować tak, jakby były to miejsca prowadzenia działalności gospodarczej. To nie są firmy ani przedsiębiorstwa. To budynki mieszkalne, które służą mieszkańcom. Spółdzielnia jest w tym zakresie wyłącznie zarządcą, a koszty energii ponoszą mieszkańcy w swoich opłatach.

Tym bardziej niezrozumiałe jest, dlaczego TAURON zastosował takie stawki, skoro na ten problem zwracał już uwagę Rzecznik Praw Obywatelskich przy okazji tzw. tarcz ochronnych. Sprawa dotyczyła właśnie tego, że firmy energetyczne kwestionowały traktowanie klatek schodowych, wind i części wspólnych jako zużycia służącego mieszkańcom.

Sprawa dotyczyła tarcz ochronnych, ale zasada jest ta sama. Jeżeli energia jest zużywana na potrzeby budynku mieszkalnego i mieszkańców, to nie można dowolnie traktować jej raz jak energii mieszkaniowej, a innym razem jak energii firmowej — tylko dlatego, że rachunek wystawiany jest na Spółdzielnię.

Spółdzielnia nie prowadzi działalności gospodarczej na klatkach schodowych ani w windach. Spółdzielnia jest zarządcą. Energia w tych miejscach służy mieszkańcom: członkom Spółdzielni i właścicielom lokali. To mieszkańcy ponoszą te koszty w swoich opłatach.

Te sprawy obecnie wyjaśniamy. Sprawdzamy, dlaczego doszło do takich zmian, kto je zaakceptował i czy mieszkańcy przez lata nie ponosili kosztów wynikających z błędnego traktowania budynków mieszkalnych jak działalności gospodarczej.

O dalszych ustaleniach będziemy Państwa informować.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Piast"

KORZYSTANIE Z INFRASTRUKTURY SPÓŁDZIELCZEJ

Od dłuższego czasu narasta problem korzystania z infrastruktury spółdzielczej przez podmioty zewnętrzne oraz osoby niezwiązane bezpośrednio z naszymi nieruchomościami.

Chodzi przede wszystkim o drogi wewnętrzne, chodniki, miejsca postojowe oraz tereny wspólne, które są utrzymywane ze środków mieszkańców SM Piast.

Nasza infrastruktura spółdzielcza jest wykorzystywana jako dojazd, miejsce postoju, przejście oraz skrót komunikacyjny dla osób trzecich. Na wszystkich okolicznych osiedlach postawione szlabany, na naszych nieruchomościach również, to z kolei powoduje nasilenie ruchu w tych miejscach, które są jeszcze dostępne. W przypadku drogi do szkoły numer 118 kierowcy uczynili sobie tranzyt przez osiedle, to wszystko stwarza coraz większe zagrożenie bezpieczeństwa dzieci oraz mieszkańców.

W części miejsc brakuje chodników, a piesi muszą poruszać się w bezpośrednim sąsiedztwie samochodów. Szczególnie niepokojące jest to w godzinach porannych, gdy ruch związany z dojazdem do szkół i przychodni jest największy. Infrastruktura, która miała służyć mieszkańcom, zaczęła być wykorzystywana jak ogólnodostępny układ komunikacyjny.

Ze względów bezpieczeństwa członkowie kilku rad nieruchomości zwrócili się do spółdzielni o zamontowanie szlabanu.

Jednocześnie rosną koszty utrzymania spółdzielczych dróg, którymi są obciążani nasi mieszkańcy. Są to konkretne wydatki: na remonty, naprawy, utrzymanie nawierzchni, chodników, sprzątnięcie, odśnieżanie, ubezpieczenie, zapewnienie właściwego stanu technicznego oraz odpowiedzialność za bezpieczeństwo na tym terenie. Spółdzielnia ponosi także opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, tymczasem droższą usługą, i materiały. Dlatego nie możemy akceptować sytuacji, w której tylko mieszkańcy finansują infrastrukturę.

Problem jest szczególnie widoczny przy przychodni Kosmonautów przy ulicy Horbaczewskiego, na rzecz której Gmina ustanowiła na rzecz przychodni służebność przejazdu i przechodu, jednak bez prawa zatrzymywania się i postoju. Skorzystanie z tej służebności wymagało jednak poniesienia przez podmiot prowadzący przychodnie określonych nakładów organizacyjnych i technicznych, do tego jednak nie doszło, a przychodnia od lat korzysta z infrastruktury Spółdzielni. W związku z tym Spółdzielnia wystąpiła do sądu z roszczeniem o zapłatę za bezumowne korzystanie.

Problem dotyczy także dojazdu do szkół nr 118 i 38. Gmina faktycznie korzysta z infrastruktury spółdzielczej na potrzeby obsługi ruchu do ich placówek publicznych, ale odmawia udziału w kosztach jej utrzymania. Jednocześnie to Spółdzielnia ponosi opłaty związane z użytkowaniem wieczystym tych terenów.

Dążymy do uporządkowania tych spraw, dlatego szukamy rozwiązania, przychodnia powinna wybudować drogę, aby odciążyć infrastrukturę spółdzielczą, dlatego zaproponowaliśmy rozmowy z udziałem przedstawicieli przychodni i Gminy Wrocław. Rozwiązania są możliwe, ale wymagają współpracy oraz uznania, że korzystanie ze spółdzielczego mienia powinno wiązać się z odpowiedzialnością i udziałem w kosztach jej utrzymania. Aktualnie dochodzimy też należności za bezumowne korzystanie z naszych dróg przez Gminę oraz firmę świadczącą usługi w przychodni.



WINDY POD STAŁĄ KONTROLĄ

po 17 latach zmieniliśmy firmę konserwującą



Jedną ze spraw, które od początku wymagały uporządkowania, była kwestia konserwacji wind w naszych budynkach. **Po 17 latach** przeprowadziliśmy przetarg na obsługę i konserwację dźwigów osobowych. W jego wyniku nastąpiła zmiana firmy odpowiedzialnej za ten obszar.

Aktualnie konserwacją wind zajmuje się firma **Lift Serwis**. Zmiana ta nie była decyzją przypadkową — zależało nam na tym, aby obsługa urządzeń była prowadzona w sposób bardziej przejrzysty, systematyczny i możliwy do bieżącej kontroli.

Zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami, sprawami kontrolnymi po stronie Spółdzielni zajmuje się wyznaczony pracownik. Oznacza to, że prace konserwacyjne i naprawcze są nie tylko zlecane, ale również monitorowane. Wprowadziliśmy także zasadę wykonywania zdjęć oraz prowadzenia pełnej dokumentacji napraw. Dzięki temu mamy rzeczywisty wgląd w zakres wykonanych prac, stan urządzeń oraz sposób usuwania usterek.

Informacja dotycząca ZASAD WYNAJMU LOKALI W SM "PIAST"

W ostatnim czasie na stronie internetowej, której abonentem (według stanu na kwiecień 2026 roku) jest pan Zbigniew Krysa, pojawiają się tam sprzeczne ze stanem prawnym i faktycznym informacje dotyczące wynajmowania lokali przez Spółdzielnię.

Najem lokali w Spółdzielni odbywa się obecnie na zasadach komercyjnych, z uwzględnieniem interesu ogółu członków Spółdzielni. Lokale są wynajmowane na warunkach odpowiadających realiom rynkowym. Nie mają miejsca sytuacje, aby wynajmowano jakiegokolwiek lokale mieszkalne na zasadach preferencyjnych, z pominięciem regulaminów.

Analiza dotychczasowych umów wykazała, że jeszcze w 2022 roku zawarto umowy najmu lokali mieszkalnych na preferencyjnych warunkach - na czas nieokreślony, za zaniżone stawki, co w konsekwencji spowodowało znaczne ograniczenie uprawnień właścicielskich (problemy z rozwiązaniem umowy, podniesieniem stawek do ceny rynkowej). Wynajmowano też lokale użytkowe, np. o powierzchni ponad 180 m² za kwotę około 500 zł miesięcznie (umowa najmu zawartą na 10 lat, z rocznym okresem wypowiedzenia). Takie warunki mogły prowadzić do sytuacji, w której majątek Spółdzielni nie był wykorzystywany w sposób należyście zabezpieczający interes jej członków. Dlatego podjęto uchwałę w sprawie regulaminu wynajmu lokali. Celem regulaminu jest uporządkowanie zasad najmu, zapewnienie transparentności oraz ochrona wspólnego majątku Spółdzielni.

Z powodu bardzo złego stanu technicznego lokali, w Spółdzielni praktykowane są od wielu lat, tzw. "wakacje czynszowe", czyli najemca na czas remontu nie ponosi kosztów czynszu najmu. Takie rozwiązania przyjęte były w przypadku wielu lokali użytkowych.

Załącznik do uchwały Zarządu nr 15/12/2026
z dnia 17 marca 2026 roku

Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast”

Niniejszy Regulamin wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” został opracowany w celu zapewnienia jednolitych zasad wynajmowania lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Regulamin stanowi podstawę działania Zarządu w zakresie zawierania umów najmu, z uwzględnieniem postanowień Statutu oraz obowiązujących przepisów prawa.

1. Podstawa prawna

- Regulamin określa zasady wynajmu lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych i garaży znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
- Regulamin został opracowany na podstawie:
 - ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze,
 - ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast”, w szczególności § 96 i § 97.

2. Zasady ogólne najmu

- Wynajem lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży odbywa się na zasadach komercyjnych, z uwzględnieniem stawek rynkowych obowiązujących na lokalnym rynku nieruchomości.
- Wynajem lokali prowadzony jest z uwzględnieniem interesu ekonomicznego Spółdzielni oraz dążeniem do uzyskania stabilnych i możliwie najwyższych przychodów z tytułu najmu.
- Zawarcie umowy najmu nie skutkuje nabyciem członkostwa w Spółdzielni ani jakichkolwiek praw do lokalu poza prawem wynikającym z umowy najmu.
- Spółdzielnia może korzystać z usług biur nieruchomości lub innych podmiotów pośredniczących w wynajmie lokali.

3. Wynajem lokali mieszkalnych

- Spółdzielnia wynajmuje lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym w przypadkach określonych w Statucie Spółdzielni.
- Umowy najmu lokali mieszkalnych zawierane są wyłącznie na czas oznaczony, przy czym maksymalny okres najmu nie może przekraczać 10 lat.
- Po upływie okresu najmu dopuszcza się zawarcie kolejnej umowy z tym samym najemcą.
- Czynsz najmu lokali mieszkalnych ustalany jest przez Zarząd na poziomie rynkowym i ma charakter komercyjny.

4. Wynajem lokali użytkowych i garaży

- Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe oraz garaże wolne w sensie prawnym.
- Spółdzielnia może korzystać z usług biur nieruchomości, prowadzić negocjacje lub przeprowadzić konkurs ofert.
- Czynsz najmu lokali użytkowych i garaży ustalany jest przez Zarząd zgodnie z zasadami określonymi w punkcie 2.1 niniejszego regulaminu.
- Czynsz może podlegać waloryzacji zgodnie z postanowieniami umowy najmu.
- Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłaty kaucji zabezpieczającej.

5. Opłaty związane z utrzymaniem lokalu

- Niezależnie od czynszu najmu, Najemca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem lokalu.
- Do kosztów tych zalicza się w szczególności:
 - opłaty za media dostarczane bezpośrednio do lokalu, w tym energię elektryczną, gaz, wodę, odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie, wywóz odpadów komunalnych oraz inne media,
 - opłaty należne Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w szczególności: koszty eksploatacji, odpis na fundusz remontowy, koszty zarządu nieruchomością oraz inne opłaty naliczane przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Statutem oraz regulaminami wewnętrznymi.
- Opłaty, o których mowa w pkt 6.2, są niezależne od czynszu najmu i podlegają uiszczaniu w terminach określonych w umowie najmu lub w zawiadomieniach Spółdzielni.
- Spółdzielnia jest uprawniona do zmiany wysokości opłat w przypadku zmiany kosztów ich świadczenia lub zasad ich naliczania, bez konieczności zmiany umowy najmu.

6. Postanowienia końcowe

- Najem lokali nie skutkuje powstaniem spółdzielczego prawa do lokalu ani prawa odrębnej własności.
- Najemcom nie przysługuje roszczenie o ustanowienie jakiegokolwiek prawa do lokalu poza prawem wynikającym z zawartej umowy najmu.
- Umowy najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- Umowy podpisuje Zarząd Spółdzielni lub osoby przez niego upoważnione.
- W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
- Regulamin wchodzi w życie z dniem jego uchwalenia przez Zarząd Spółdzielni.
- Niniejszy regulamin obowiązuje do czasu uregulowania zasad wynajmu lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast”, zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.
- Z dniem wejścia w życie regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą w zakresie objętym niniejszym regulaminem, jego postanowienia tracą moc.

ADRES LOKALU	STATUS W SYSTEMIE	UMOWA	STAWKA ZA CZYNSZ NAJMU (NALICZENIA)	ZADŁUŻENIE
1 Jedności Narodowej	inne	BRAK	nie naliczono czynszu najmu - tylko opłaty	NIE WYSTĘPUJE
2 pl. Grunwaldzki	inne	BRAK	nie naliczono czynszu najmu - tylko opłaty	NIE WYSTĘPUJE
3 pl. Grunwaldzki	inne	zawarta w 2009 r.	nie naliczono czynszu najmu - tylko opłaty	ponad 2 900 zł
4 Curie-Skłodowskiej	inne	BRAK	nie naliczono czynszu najmu - tylko opłaty	NIE WYSTĘPUJE
5 Bulwar Ikara	inne	BRAK	nie naliczono czynszu najmu - tylko opłaty	NIE WYSTĘPUJE
6 Horbaczewskiego	inne	BRAK	nie naliczono czynszu najmu - tylko opłaty	NIE WYSTĘPUJE
7 Horbaczewskiego	inne	zawarta w 1995 r.	nie naliczono czynszu najmu - tylko opłaty	NIE WYSTĘPUJE
8 Horbaczewskiego	inne	zawarta w 2026 r.	45,45 zł/m ² czynsz najmu + opłaty	ponad 54 000 zł po poprzednim najemcy
9 pl. Grunwaldzki	najem	zawarta w 2022 r.	18,85 zł/m ² /miesiąc czynsz najmu + opłaty	ponad 8 000 zł
10 Bulwar Ikara	najem	zawarta w 2022 r.	15,34 zł/m ² /miesiąc czynsz najmu + opłaty	ponad 2 300 zł
11 Drzewieckiego	najem	zawarta w 2022 r.	18,67 zł/m ² /miesiąc czynsz najmu + opłaty	NIE WYSTĘPUJE
12 Drzewieckiego	najem	zawarta w 2012 r.	16,34 zł/m ² /miesiąc czynsz najmu + opłaty	NIE WYSTĘPUJE
13 Bajana	najem	zawarta w 2013 r.	18,26 zł/m ² /miesiąc czynsz najmu + opłaty	NIE WYSTĘPUJE

Fabryka DRAXTON

Działania Spółdzielni w sprawie zgłoszeń mieszkańców

informujemy, że w sprawie uciążliwości związanych z działalnością fabryki Draxton zebraliśmy już **dziesiątki zgłoszeń od mieszkańców**. Otrzymujemy filmy, opisy zdarzeń oraz formalne zgłoszenia, w których mieszkańcy podają również swoje dane kontaktowe.

Przekazane materiały będą mogły posłużyć do dalszych działań oraz postępowań związanych z ochroną interesów mieszkańców. Dziękujemy wszystkim osobom, które dotychczas zaangażowały się w dokumentowanie problemu.

Jednocześnie prosimy o dalsze przesyłanie zgłoszeń, filmów, zdjęć, opisów zdarzeń oraz danych kontaktowych na adres:

fabryka@smpiast.com.pl

Podejmujemy działania zmierzające do przygotowania i złożenia pozwu w tej sprawie. Każde zgłoszenie ma znaczenie i może pomóc w skutecznym dochodzeniu praw mieszkańców.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast”



Sprzedaż nieruchomości na Kuźnikach i wykorzystanie uzyskanych środków

Zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia Spółdzielnia przystępuje do działań zmierzających do sprzedaży nieruchomości położonej na Kuźnikach. Celem tej sprzedaży jest uzyskanie środków finansowych, które — po sfinalizowaniu transakcji — zostaną podzielone pomiędzy fundusze poszczególnych nieruchomości.

Takie rozwiązanie pozwoli przeznaczyć wypracowany zysk bezpośrednio na potrzeby naszych nieruchomości. Środki te będą mogły zostać wykorzystane na modernizację, remonty, poprawę stanu technicznego obiektów, a także inne inwestycje zwiększające komfort życia mieszkańców.

Jest to kontynuacja przyjętego kierunku gospodarowania majątkiem Spółdzielni. Podobnie jak w przypadku zysku z lat poprzednich, wynoszącego przeszło 5 milionów złotych, również środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości mają służyć realnemu wzmocnieniu funduszy nieruchomości i umożliwić przeprowadzenie prac, które w wielu miejscach były od lat oczekiwane.

Planowany termin przetargu przewidziany jest na wrzesień. O szczegółach postępowania, jego przebiegu oraz kolejnych etapach będą Państwo informowani na bieżąco.

Równoległe Spółdzielnia przygotowuje się także do przeprowadzenia licytacji mieszkań. Dotyczy to lokali, które udało się odzyskać po wielu latach, co jest ważnym elementem porządkowania przywracania prawidłowego zarządzania jej zasobami.

Sprzedaż takich lokali pozwoli pozyskać dodatkowe środki, które również będą mogły zostać przeznaczone na potrzeby mieszkańców i zarządzanych nieruchomości. Jest to szczególnie istotne w sytuacji rosnących kosztów remontów, usług technicznych, materiałów budowlanych i modernizacji infrastruktury.

Naszym celem jest, aby majątek Spółdzielni pracował na rzecz jej członków. Nieruchomości i lokale, które nie służą bezpośrednio zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków lub przez lata były wykorzystywane w sposób nieuprawniony, powinny zostać uporządkowane prawnie i

ekonomicznie. Dzięki temu środki zamrożone dotychczas w trudnych lub nieuregulowanych sprawach mogą zostać przekształcone w konkretne korzyści dla mieszkańców.

Uzyskane fundusze stworzą możliwość realizacji inwestycji, które poprawią stan techniczny budynków, estetykę otoczenia, bezpieczeństwo oraz codzienny komfort korzystania z naszych nieruchomości. To działania, które mają znaczenie nie tylko tu i teraz, ale również w dłuższej perspektywie — dla stabilności finansowej Spółdzielni i wartości majątku wspólnego.

O wszystkich kolejnych decyzjach, terminach przetargów i licytacji oraz sposobie rozdysponowania uzyskanych środków będziemy Państwa informować w sposób przejrzysty i regularny.

Przetargi na nabycie odrębnej własności lokali — większa transparentność i szerszy dostęp do informacji

W najbliższym czasie Spółdzielnia będzie przygotowywać przetargi dotyczące nabycia odrębnej własności lokali. Są to działania istotne zarówno z punktu widzenia gospodarowania majątkiem Spółdzielni, jak i interesu wszystkich jej członków. Dlatego szczególnie ważne jest, aby każda sprzedaż była prowadzona w sposób przejrzysty, konkurencyjny i dający realną możliwość udziału jak najszerszemu gronu zainteresowanych osób.

Dotychczas w Spółdzielni funkcjonował regulamin, zgodnie z którym informacje o przetargach zamieszczano w prasie oraz na stronie internetowej Spółdzielni. W praktyce oznaczało to często publikację ogłoszenia jedynie przez jeden dzień w prasie lokalnej oraz umieszczenie informacji na stronie Spółdzielni w zakładce „Przetargi”.

Takie rozwiązanie, choć formalnie zgodne z obowiązującymi wówczas zapisami regulaminu, nie zapewniało wystarczającej transparentności ani szerokiego dostępu do informacji. Ograniczony sposób publikacji ogłoszeń mógł prowadzić do sytuacji, w których wiedza o przetargu docierała do bardzo wąskiego kręgu osób. W konsekwencji mogło to ograniczać konkurencyjność postępowań i wpływać na wynik sprzedaży.

Wątpliwości budzą również przypadki, w których ogłoszenia o przetargach były publikowane w sposób mogący utrudniać zainteresowanym prawidłową identyfikację lokalu. Przykładem jest sytuacja, w której w ogłoszeniu zamieszczonym na stronie internetowej Spółdzielni podano nieprawidłowy adres lokalu. W efekcie zainteresowanie przetargiem mogło być ograniczone, a jednym z uczestników postępowania była osoba spokrewniona z pracownikiem

odpowiedzialnym za obsługę tego procesu.

Takie sytuacje nie powinny mieć miejsca. Sprzedaż majątku Spółdzielni wymaga najwyższych standardów jawności, rzetelności i równego dostępu do informacji. Lokale należące do Spółdzielni są majątkiem wspólnym, dlatego sposób ich zbywania musi wykluczać jakiegokolwiek wątpliwości co do przejrzystości procedur. Z tego względu przy kolejnych przetargach konieczne jest znaczące rozszerzenie sposobu informowania o sprzedaży lokali. Ogłoszenia powinny być publikowane nie tylko na stronie internetowej Spółdzielni i w prasie lokalnej, ale również w internecie, na powszechnie dostępnych portalach ogłoszeniowych i nieruchomościowych, tak aby informacja mogła dotrzeć do jak największej liczby potencjalnych nabywców.

Szersza publikacja ogłoszeń zwiększa konkurencję, daje szansę na uzyskanie korzystniejszej ceny i ogranicza ryzyko powstawania niejasności. Jest to działanie w interesie wszystkich członków Spółdzielni, ponieważ każda złotówka uzyskana ze sprzedaży lokali może zostać przeznaczona na potrzeby naszych nieruchomości, remonty, modernizację i poprawę stanu technicznego zasobów.

Naszym celem jest wprowadzenie takich zasad, które zapewnią pełną jawność, równe traktowanie zainteresowanych oraz realną konkurencję w postępowaniach przetargowych. Majątek Spółdzielni powinien być sprzedawany w sposób profesjonalny, otwarty i niebudzący żadnych wątpliwości.

Wdrożenie systemu Dom5 – uzasadnienie organizacyjne i finansowe

Spółdzielnia wdraża nowy system informatyczny Dom5 firmy Domidia sp. z o.o. Nowe rozwiązanie ma obniżyć koszty, uporządkować obsługę informatyczną, zapewnić pełny elektroniczny obieg dokumentów, dostosować nas do nowych obowiązków prawnych oraz docelowo obniżyć koszty utrzymania systemów informatycznych.

W pierwszych trzech latach koszty obsługi informatycznej nie ulegną zmianie. Obecnie za utrzymanie kilku wykorzystywanych systemów płacimy 21 877,34 zł miesięcznie, czyli 262 528,08 zł rocznie. Koszt systemu Dom5 w okresie pierwszych trzech lat wyniesie 22 784,84 zł miesięcznie, czyli 273 418,08 zł rocznie, przy czym dodatkowo konieczne byłoby poniesienie dodatkowych wydatków, które wynikają z konieczności dostosowania systemu do nowych obowiązków prawnych, w szczególności do KSeF oraz nowych struktur JPK. Według załączonego zestawienia dodatkowe koszty takich dostosowań w 2026 roku wyniosłyby 127 468,04 zł, a łączny koszt roku 2026.

Po upływie trzech lat koszt utrzymania systemu Dom spadnie do kwoty 14 122,36 zł miesięcznie, wtedy system będzie już pozostawał do naszej dyspozycji, a ponoszone koszty będą obejmowały zasadniczo jego utrzymanie i obsługę serwerową. W praktyce oznacza to, że po okresie wdrożeniowym będziemy płacić wyraźnie mniej niż obecnie.

Obecnie korzystamy jeszcze z kilku różnych systemów informatycznych. Poszczególne obszary obsługi są rozproszone pomiędzy różne programy i dostawców. Taki model utrudnia bieżącą kontrolę, powoduje konieczność powielania części czynności, zwiększa ryzyko błędów oraz ogranicza możliwość sprawnego nadzoru nad dokumentami. Dotychczas nie funkcjonował u nas pełny elektroniczny obieg dokumentów. W związku z wejściem nowych obowiązków od 2026 roku, w tym obowiązkowego KSeF, nie jest to już kwestia wygody, lecz konieczność organizacyjna i prawna. Dokumenty zakupowe będą funkcjonowały w obiegu elektronicznym, a system informatyczny musi umożliwiać ich prawidłową obsługę.

System Dom5 obejmuje funkcjonalności wymagane od 2026 roku, w tym obsługę KSeF po stronie zakupu i sprzedaży, elektroniczny obieg dokumentów, obsługę dokumentów zakupu, środki trwałe oraz wymagane znaczki księgowo. Opłata serwisowa obejmuje także aktualizacje do nowych wersji systemu oraz nowych funkcjonalności w ramach udzielonej licencji.

Załącznik nr 1
Koszty utrzymania systemów informatycznych bieżące i przyszłe w SM „Piast”

Obecne koszty utrzymania systemów informatycznych

Firma Unisoft	Rodzaj kosztu	Miesięcznie	Rocznie
Unisoft	Obsługa informatyczna	10 327,89	123 934,68
Unisoft	Usługa zdalnego dostępu do SI	4 188,71	50 264,52
M3 Group	Oracle – baza SQL	524,64	6 295,68
iMieszkaniec	ABONAMENT ZA USŁUGI ADMINISTRATORA SI	4 110,66	49 327,92
	Zgłaszanie awarii	2 725,44	32 705,28
Razem koszty		21 877,34	262 528,08

Inne koszty roku 2026 związane z dostosowaniem systemu ZSI do faktur elektronicznych – KSeF oraz elektronicznym obiegiem dokumentów

Unisoft	moduł KSeF – płatność jednorazowa		18 450,00
Unisoft	Dostosowanie do nowego formatu CIT JPK_ST_KR i JPK_KR_PD		12 300,00
Astrafox	ELEKTRONICZNY OBIEG DOKUMENTÓW – II cz.		67 650,00
Astrafox	Wdrożenie		29 068,04
Razem dodatkowe koszty 2026r.			127 468,04

Łącznie koszty roku 2026 miesięczne + dodatkowe			389 996,12
---	--	--	------------

Wymogi stawiane systemem informatycznym od 2026 roku

1. Obsługa KseF – dokumenty zakupu od 01-02-2026
2. Obsługa KseF – dokumenty sprzedaży od 01-04-2026
3. Obieg dokumentów obejmujący dokumenty zakupu – od 01-02-2026 faktury będą tylko w wersji elektronicznej
4. Możliwość składania deklaracji dotyczącej środków trwałych w formie JPK_ST_KR
5. Możliwość składania deklaracji CIT w postaci JPK_KR_PD – wymagana przebudowa planu kont na potrzeby tzw znaczników

Planowane koszty utrzymania systemów informatycznych po zmianie na system Dom5 firmy Domidia sp. z o.o.

Pierwsze 3 lata obejmujące koszty zakupu i utrzymania systemu Dom5

Firma Domidia sp. z o.o.	Rodzaj kosztu – opłata serwisowa	Miesięcznie	Rocznie
Sacer Południe	Serwer dla systemu Dom5	17 208,77	206 505,24
Sacer Południe	Wdrożenie, szkolenia	2 490,00	29 880,00
Dom5		3 086,07	37 032,84
	Zgłaszanie awarii – wbudowane w Dom5	0,00	0,00
Łącznie koszty		22 784,84	273 418,08

Planowane koszty utrzymania systemu Dom5 po 3 latach

Domidia sp. z o.o.	System Dom5 – opłata serwisowa	11 632,36	139 588,27
Sacer Południe	Serwer dla systemu Dom5	2 490,00	29 880,00
Łącznie		14 122,36	169 468,27

System Dom5 zawiera:

1. Obsługa KseF po stronie zakupu – od 01-02-2026
2. Obsługa KseF po stronie sprzedaży – od 01-04-2026
3. Obieg dokumentów, w tym dokumenty zakupu (od 01-02-2026, będą tylko w wersji elektronicznej)
4. Deklaracji dotyczącej środków trwałych, wymagane od 2026r
5. Obsługi tzw znaczników, wymagane do 2026r
6. Opłata serwisowa systemu Dom5 zawiera aktualizację do nowych wersji, w tym do nowych funkcjonalności w ramach udzielonej licencji

Uwagi

Koszty dla lat przyszłych podano według cen z 2026r. i nie uwzględniają waloryzacji, która jest wykonywana raz w roku zgodnie ze wskaźnikiem inflacji.

W okresie wypowiedzenia obecnej umowy wystąpi okres przejściowy, w którym konieczne będzie równoległe utrzymanie obu systemów. Przewidywany czas trwania tego etapu to 2–4 miesiące. Pomimo okresowej pracy na dwóch systemach, łączne koszty w skali roku będą niższe niż w przypadku pozostania przez Spółdzielnię przy obecnym rozwiązaniu.

Z punktu widzenia codziennego funkcjonowania oznacza to przejście z kilku rozproszonych narzędzi na jeden spójny system. Pozwoli to uporządkować obieg dokumentów, poprawić kontrolę nad prowadzonymi sprawami, ograniczyć ręczne przenoszenie danych oraz zapewnić lepszy dostęp do informacji potrzebnych do zarządzania nieruchomościami.

Wartość całego przedsięwzięcia przekraczała 300 000 zł, jednak warunki zostały wynegocjowane w taki sposób, aby nie było konieczności ponoszenia jednorazowego wydatku tej wielkości. Koszt zakupu i wdrożenia został rozłożony w czasie, dzięki czemu miesięczne koszty w pierwszych trzech latach pozostają na poziomie zbliżonym do obecnie ponoszonych wydatków.

W okresie wdrożeniowym może wystąpić etap przejściowy, w którym konieczne będzie równoległe utrzymywanie dotychczasowego i nowego systemu. Przewidywany czas takiego etapu wynosi od 2 do 4 miesięcy. Jest to standardowe przy zmianie systemu tej skali i ma na celu zapewnienie ciągłości pracy oraz bezpieczeństwa danych.

System Dom5 jest rozwiązaniem stosowanym już przez inne spółdzielnie mieszkaniowe, w tym spółdzielnie z naszego otoczenia. Wdrażamy więc system sprawdzony w praktyce, przeznaczony dla podmiotów o takim profilu działalności jak nasz.

Podsumowując: wdrożenie systemu Dom5 pozwala nam bez zasadniczego wzrostu bieżących kosztów przejść na jedno, nowoczesne narzędzie pracy, spełnić nowe wymogi prawne, uporządkować obieg dokumentów i po trzech latach istotnie obniżyć koszty utrzymania systemów informatycznych.



Mieszkańcy protestują przeciwko inwestycji Trust Investment



W rejonie ulic Horbaczewskiego i Na Ostatnim Groszu planowana jest duża inwestycja mieszkaniowa dewelopera Trust Investment. Według dostępnych informacji inwestor chce zbudować zespół budynków wielorodzinnych, sięgających nawet 12 kondygnacji, w których może powstać około 1200 mieszkań.

Tak duża inwestycja budzi sprzeciw mieszkańców. Ich obawy dotyczą przede wszystkim skali planowanej zabudowy i jej wpływu na codzienne życie na osiedlu. Wprowadzenie w ten rejon tak dużej liczby nowych mieszkań oznaczałoby znaczny wzrost liczby mieszkańców, samochodów i osób korzystających z tej samej infrastruktury, która już dziś jest mocno obciążona.

Mieszkańcy wskazują przede wszystkim na problemy komunikacyjne, brak wystarczającej liczby miejsc parkingowych, możliwe zwiększenie hałasu, ograniczenie zieleni oraz przeciążenie szkół, przedszkoli, przychodni i innych usług publicznych. Przy inwestycji tej wielkości nie wystarczy wybudować bloków. Potrzebne są także drogi, miejsca postojowe, tereny zielone, usługi i infrastruktura, które pozwolą normalnie funkcjonować zarówno nowym, jak i obecnym mieszkańcom.

Zastrzeżenia budzi również wysokość i intensywność planowanej zabudowy. Budynki sięgające do 12 kondygnacji oraz około 1200 mieszkań to skala, która może trwale zmienić charakter tej części osiedla. Mieszkańcy obawiają się, że inwestycja zostanie zrealizowana kosztem jakości życia osób, które już tu mieszkają.

W związku z planowanym przedsięwzięciem Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast” zaskarżyła decyzję środowiskową. Spółdzielnia kwestionuje tę decyzję, ponieważ inwestycja tej skali powinna zostać dokładnie oceniona pod kątem skutków dla otoczenia: ruchu samochodowego, parkowania, hałasu, zieleni, bezpieczeństwa pieszych oraz codziennego funkcjonowania mieszkańców. W tej sprawie ważne jest także pojęcie tzw. „lex deweloper”. Jest to potoczna nazwa specustawy mieszkaniowej, która pozwala inwestorowi ubiegać się o zgodę na realizację inwestycji mieszkaniowej w szczególnym trybie. W praktyce oznacza to, że duże osiedle może być procedowane inaczej niż w zwykłym trybie planistycznym, na podstawie uchwały rady gminy.

Specustawa mieszkaniowa ma stracić moc z dniem 31 sierpnia 2026 r. Po tej dacie inwestor nie uzyska już nowej uchwały lokalizacyjnej w trybie lex deweloper. Dla inwestycji poza planem miejscowym alternatywą ma być Zintegrowany Plan Inwestycyjny, czyli szczególna forma planu miejscowego uchwalana przez radę gminy na wniosek inwestora.

Dla mieszkańców najważniejsze jest jednak nie samo brzmienie przepisów, lecz praktyczne skutki planowanej inwestycji. Chodzi o to, czy istniejące osiedle jest przygotowane na tak duże obciążenie i czy interes obecnych mieszkańców zostanie należycie zabezpieczony.

Spółdzielnia będzie informować mieszkańców o dalszym przebiegu sprawy oraz o kolejnych działaniach związanych z zaskarżeniem decyzji środowiskowej.

WALNE ZGROMADZENIE 2026

22 - 24 czerwca 2026 r.

Kliknij, aby przeczytać szczegóły!




**Szanowni Spółdzielcy,
Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” we
Wrocławiu informuje, że Walne Zgromadzenie
Członków Spółdzielni odbędzie się w trzech częściach
w dniach:**

22 czerwca 2026 r. - Osiedle Kosmonautów III

23 czerwca 2026 r. - Osiedle Śródmieście

24 czerwca 2026 r. - Osiedle Kosmonautów V

Wydawca: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piast”
ul. Bulwar Ikara 10B, 54-130 Wrocław
tel. 71 325 72 01, www.smpiast.com.pl
email: skretariat@smpiast.com.pl

Redaktor naczelna: Anna Kondrasiuk
e-mail: a.kondrasiuk@smpiast.com.pl

Druk: www.drukarniajastrzebie.pl