



Skoczów, dnia 25 maja 2026 roku

ISTOTNE INFORMACJE W SPRAWIE

Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie
Zaplanowanego na dzień 09 czerwca 2026 r.

Szanowni Państwo,

Jak co roku, zbliża się najważniejszy dzień dla Państwa jako osób społeczności zrzeszonej w Spółdzielni Mieszkaniowej, a więc Walne Zgromadzenie jej Członków. Serdecznie Państwa zapraszamy na obrady, które odbędą się w Skoczowie przy ulicy Targowej 26 w Sali „Pod Pegazem” Miejskiego Centrum Kultury „Integrator” w Skoczowie (czyli jak zwykle w budynku, gdzie znajduje się nasza siedziba).

Chcemy Państwu zwrócić uwagę, że w związku ze zmianą Ustawy z 15 grudnia 2000 roku o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U.2024.0.558 tj. z późniejszymi zmianami) zmianie uległy uregulowania w zakresie pełnomocników, którzy mogą reprezentować członków podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków i zakresu czynności, w jakich mogą uczestniczyć. Mając na uwadze, że wielu z Państwa udziela takich pełnomocnictw (tak bynajmniej było w poprzednich latach) chcemy zwrócić szczególną uwagę na wymóg ustawy **dostarczenia pełnomocnictwa na co najmniej 3 dni przed planowanym posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Członków**. Druk pełnomocnictwa wraz zamieszczoną obowiązkową klauzulą dostępny jest na naszej stronie internetowej. Mając na uwadze, że ostatni dzień na dostarczenia pełnomocnictwa przypada **na dzień 06 czerwca 2026 roku tj. sobotę, postanowiliśmy ustanowić dyżur w Spółdzielni od godziny 10.00-13.00**, gdzie pełnomocnictwo będzie można dostarczyć w terminie ustawowym.

Innym bardzo istotnym tematem, który chcemy Państwu naświetlić przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia Członków, a szczegółowo wyjaśnić w trakcie posiedzenia, jest temat który dotyka nas wszystkich i budzi nasz społeczny sprzeciw, czyli problematyka zbierania odpadów oraz opłaty za nie. Niestety ceną za otwartość naszych zasobów, bo w przeciwieństwie do inwestycji deweloperskich i niektórych wspólnot nie wydzielamy się ogrodzeniami, jest łatwość podrzucania nam odpadów, a co za tym idzie „bałagan” wokół punktów gromadzenia odpadów na naszych zasobach. Musimy to zmienić, bo brak naszych zdecydowanych działań w tym kierunku może skutkować nałożeniem przez organ administracyjny kary za niesegregowanie odpadów (a tak jest traktowana niewłaściwa segregacja), co zgodnie z obowiązującymi przepisami na terenie Gminy Skoczów grozi potencjalną sankcją w postaci nałożenia opłaty za gospodarowanie odpadami w wysokości do 3x stawki, która teraz wynosi 47,00 zł/os za miesiąc (w przypadku sankcji stawka opłaty wyniosłaby 141,00 zł/os za miesiąc).

Mając na uwadze, że Burmistrz Miasta Skoczowa, jako organ odpowiedzialny za gospodarke odpadami na terenie gminy, podejmuje zdecydowane działania mające na celu uszczelnienie systemu (co w naszej ocenie jest konieczne, aby zatrzymać proces wzrostu cen za gospodarowanie odpadami, a przynajmniej



w sposób istotny go spowolnić), podjęliśmy w pierwszej kolejności działania administracyjne polegające na ponownym zebraniu deklaracji od Państwa, jak również składamy deklarację za odpady na poszczególne budynki wraz z ilością osób wykazanych w naszych rejestrach na dany lokal. Były to istotne działania, mając na uwadze fakt, że Burmistrz będzie prowadził kontrole zgodności składanych deklaracji ze stanem faktycznym wg posiadanych danych. Dlatego zwracamy się do Państwa, aby osoby, które nie dopełniły prośby ponownego złożenia deklaracji (dotyczy deklaracji złożonych przed marcem 2026 roku), uczyniły to niezwłocznie. Prowadzimy w temacie gospodarowania odpadami liczne i nierzadko „trudne” rozmowy z magistratem, także na komisjach Rady Miasta, starając się, aby głos Spółdzielni był racjonalny i konstruktywny, ale przede wszystkim bronił jej członków i mieszkańców naszych zasobów. W tym zakresie bardzo dziękujemy za Państwa wsparcie, w postaci zgłaszania istotnych problemów, jak i Radzie Nadzorczej, która wspomaga nas w tych działaniach, w tym reprezentuje Państwa głos na posiedzeniach komisji Rady Miasta, w których uczestniczyliśmy.

Kolejnym faktycznym, podjętym przez nas krokiem jest pilotażowe **uruchomienie nowej wiaty „przy górcze”**, który ma na celu uszczelnienie systemu i zapobieganie podrzucaniu odpadów, ale przede wszystkim sprawienie, że tak prozaiczna czynność jak wyrzucanie odpadów odbywa się w bardziej „cywilizowanych warunkach”. Sam fakt zainstalowania monitoringu wiaty powoduje, że w jej otoczeniu przestały pojawiać się odpady, co było nagminne przy dużym kontenerze. Widzimy pozytywne efekty podjętych działań, a sam fakt monitorowania będzie dawał możliwość skutecznego ścigania przez organy osób pozostawiających odpady poza pojemnikami, które ma miejsce w większości przypadków za sprawą osób podrzucających odpady na osiedle, choć niestety takie działania zdarzają się i naszym mieszkańcom (co stwierdzono na podstawie etykiet adresowych na odpadach).

Mając na uwadze, że takie działania nie są obojętne dla naszych funduszy remontowych, chcemy uzyskać od Państwa zgodę na pozyskanie środków zewnętrznych na ten cel z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach lub Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w postaci dotacji i kredytu (tak są skonstruowane mechanizmy wsparcia, że dotacja wraz z kredytem zwiększa wartość dotacji, a sam kredyt ma preferencyjne warunki). **Czy to jest słuszny kierunek działań?** W naszej ocenie zdecydowanie **TAK**, bo wstępnie szacowany koszt wykonania wiat wraz z wyposażeniem dla całych zasobów to kwota około 1 600 000,00 złotych, a w efekcie zyskujemy porządek na zasobach oraz brak odpadów podrzucanych (lub zdecydowana ich redukcja), a w przypadku nałożenia sankcji na Spółdzielnię (czyli na mieszkańców, dlatego że ustawodawca przewidział tutaj odpowiedzialność zbiorową) za niewłaściwe segregowanie odpadów pewność, że sankcja ta wynika wprost z naszego nieprzestrzegania przepisów prawa, o co zarzuty będziemy mogli mieć wyłącznie do siebie. Warto tutaj wspomnieć, że sumaryczny koszt gospodarowania odpadami uiszczany do Burmistrza Miasta Skoczowa, to kwota około 2 000 000,00 złotych w skali roku, przy założeniu, że segregacja na naszych zasobach prowadzona jest prawidłowo.

Jako mieszkańcy, **postulujecie Państwo o utrzymanie terenów zielonych jako łąk**, które powinny zatrzymać wilgoć w czasie coraz częściej występujących okresów suchych, co również zmieni ilość powstających odpadów na naszych terenach. Jak deklarowaliśmy na ostatnim spotkaniu z mieszkańcami, chcemy wsłuchać się w Państwa głos po poznaniu stanowiska w tym zakresie na Walnym Zgromadzeniu Członków, zaznaczając równocześnie, że dotychczasowy sposób utrzymania zieleni (nisko koszony trawnik z mulczowaniem pokosu) utrzymany będzie w częściach wzdłuż ciągów komunikacyjnych, wejść do budynków, jak i placów zabaw.

Od początku roku zmienił się dostawca ciepła systemowego i począwszy od stycznia otrzymujemy odrębne faktury za ciepło na potrzeby ogrzewania budynków, jak i na potrzeby przygotowania Ciepłej Wody Użytkowej (dalej CWU). Spowoduje to, że koszty ponoszone na przygotowanie CWU będą kosztami faktycznymi, a nie jak do tej pory szacowanymi na podstawie średnich letnich. Mając na względzie Państwa



zgłoszenia dotyczące dostarczanej CWU do lokali, jak i uregulowania ustawy Prawo Energetyczne oraz ustawy Prawo Budowlane, zleciłmy przeglądy instalacji w zakresie sanitarnym, które w naszej ocenie wskażą na konkretne zalecenia w zakresie modernizacji tych układów (widzimy tutaj różnice pomiędzy budynkami, które w zakresie wody były ucieplane tj. mają wykonaną instalację CWU jako izolowaną z zaworami regulacyjnymi, a budynkami w których instalacja CWU była od chwili ich wybudowania). Ten zakres też będzie wymagał konkretnych działań.

Temat ogrzewania też budzi wśród wielu z Państwa wiele kontrowersji, jest przyczyną podziałów i stanowi powód do niezadowolenia. Staramy się w tym zakresie wsłuchiwać w Państwa zgłoszenia i w sposób merytoryczny szukać powodów tych zgłoszeń, jak również działań zgodnie z Państwa wolą np. poprzez wyłączenie systemu „Efektywniej”. Bardzo bylibyśmy wdzięczni, aby na Walnym Zgromadzeniu Członków temat był poddany konstruktywnej dyskusji, abyśmy poznali Państwa realne i racjonalne stanowisko oraz oczekiwania, adekwatne do naszej sytuacji. Przyczyną jednego z najczęściej zgłaszanych problemów związanych z dogrzaniem pomieszczeń, jest sąsiedztwo lokali niezamieszkałych lub zamieszkiwanych czasowo (np. weekendowo lub tylko w okresie letnim), gdzie najwyższy koszt ogrzania w kubaturze budynku ponoszą w znacznej części osoby użytkujące instalację centralnego ogrzewania zgodnie z założeniami przyjętymi na etapie projektu budynku. Chcemy poddać Państwu pod rozagę w trakcie dyskusji wymianę głowic na głowice „+16°C”, jeżeli nie w całym zasobach, to na grzejnikach, gdzie odczyty na podzielnikach są najniższe lub zerowe. **Głowice „+16°C”** to głowice termostatyczne, które pomimo ustawienia na „0” lub „śnieżynkę”, gdy temperatura spadnie poniżej 16°C automatycznie się otworzą i dopuszczą czynnik grzewczy do grzejnika. Liczymy, że w czasie konstruktywnej dyskusji mogą powstać kierunki rozwiązania tej trudnej i zawitej problematyki, gdzie będziemy starali się przedstawić w naszej ocenie właściwe i zgodne z przepisami rozwiązania, a Państwo swoje oczekiwania, w miarę możliwości usystematyzowane w hierarchii ważności (wszak wszyscy zdajemy sobie sprawę, że nie da się ogrzać zasobów bez ponoszenia kosztów, istotą jest, aby te koszty były adekwatne do otrzymanego uzysku energetycznego i rozłożone proporcjonalnie na mieszkańców).

Myślimy, że Państwo doskonale zdają sobie sprawę i są świadomi konieczności dokonania ingerencji w bliższej lub dalszej perspektywie w nasze instalacje zarówno CO, jak i CWU. Chcielibyśmy, aby kierunki tych działań, jak i ingerencja w lokale była wspólnie wypracowanym kierunkiem. Przy obranym kierunku będziemy mogli w Państwa imieniu zaplanować te inwestycje i szukać instrumentów, które pozwolą zrealizować te przedsięwzięcia w podobnym okresie na całym zasobach lub przynajmniej w zasadniczej ich części.

Nie sposób nie wspomnieć, że jako Spółdzielnia musimy myśleć w sposób zapobiegawczy o różnych sytuacjach, które mogą zaskoczyć, które mogą być pokłosiem dawnych błędów i niedociągnięć, jak również spowodowane siłami bezwzględnej natury i jej nieprzewidywalnością, którą coraz częściej mamy możliwość obserwować i doświadczać. Wystarczy wspomnieć ostatnie wydarzenia z roku 2024, gdzie wody powodziowe dosięgnęły również naszych zasobów. Aby móc działać w takich warunkach w pełni legalnie i zgodnie z prawem, musimy posiadać mandat z Państwa strony do podjęcia niezbędnych działań. W zasadzie **każde z podejmowanych przez Zarząd działań jest z punktu formalnego zaciąganiem zobowiązań w Państwa imieniu**. Zaciąganiem zobowiązania jest zarówno zakup ciepła, zakup innych mediów, jak również zlecenie innych działań związanych utrzymaniem zasobów, są to także zobowiązania podatkowe, publiczno-prawne, jak i inne opłaty gminne, jak np. opłata za gospodarowanie odpadami w kwocie wcześniej wspomnianej około 2 000 000,00 zł. Oczywiście zobowiązaniem jest również zobowiązanie kredytowe, pozyskanie dotacji, ale również samo zawarcie umowy z wykonawcą lub zlecenie mu prac, w tym w sytuacji nagłej np. powodzi, katastrofy budowlanej, kiedy istotne jest szybkie uruchomienie działań pomocowych lub zapobiegawczych. Bardzo prosimy Państwa o kredyt zaufania, podobnie jak Państwo to poczynili w 2012 roku uchwalając możliwość zaciągania zobowiązań do kwoty



1 000 000,00 złotych w przypadku sytuacji awaryjnych. Takową wiedzę o celowości wyżej wskazanej uchwały posiadamy od pracowników, którzy pracowali w tamtym czasie w spółdzielni, a uprawdopodobnia to fakt, że w roku 2012 suma zobowiązań Spółdzielni wynosiła około 10 000 000,00 złotych. Wprost należy wyciągnąć wniosek, że w chwili podejmowania tej uchwały osoby głosujące, jak i spółdzielcy zaznajomieni z uchwałami, mieli świadomość, że zaciąganie zobowiązania jest równoznaczne z zaciągnięciem kredytu.

My chcemy uporządkować tę sytuację i doprowadzić do stanu faktycznego i zgodnego z przepisami prawa nas obowiązującymi. W przygotowanym projekcie uchwały nr 12 na Walne Zgromadzenie Członków wyraźnie wskazaliśmy cele i zakresy zobowiązań, a jedyną nową okolicznością w faktycznym działaniu, która będzie miała miejsce w przypadku podjęcia uchwały w zakresie zobowiązań wskazanej w jej treści, będzie możliwość wystąpienie o dotację i kredyt na warunkach preferencyjnych w kwocie do 2 000 000,00 złotych z przeznaczeniem na poprawę gospodarki odpadami oraz działania termomodernizacyjne.

Dlaczego dla nas jako Zarządu jest to takie ważne? Bo daje to nam upoważnienie do przygotowania i złożenia wniosku o taką dotację wraz z kredytem.

Dlaczego chcemy podjąć takie działania? Bo w naszej ocenie może to znacząco obniżyć koszty niezbędne do poniesienia, a konieczność, celowość i sensowność planowanych nakładów w naszej ocenie jest bezsporna.

Czy rodzi to niebezpieczeństwo dla członków spółdzielni?

W naszej ocenie zdecydowanie nie. W uchwale zawarliśmy zapis, który nas zobowiązuje, aby na sam fakt zaciągnięcia zobowiązania dotacji i kredytu uzyskać zgodę Państwa przedstawicieli, czyli Rady Nadzorczej w formie uchwały. Dodatkowym zabezpieczeniem dla Państwa jest ograniczenie, które zawęży możliwość zaciągnięcia zobowiązania kredytowego i dotacji do wyłącznie produktów preferencyjnych dla Spółdzielni, jak również ograniczenie do instytucji, których gwarantem jest Państwo Polskie, które co do zasady powołane są do działań wsparcia.

Co do całkowitej kwoty zobowiązań, którą może zaciągnąć spółdzielnia, to zdecydowana jej wielkość przypada na zobowiązania, które faktycznie są realizowane w ramach bieżącej działalności związanej z utrzymaniem zasobów i jest to wyłącznie kwestia uporządkowania z punktu widzenia formalnego. Za rok poprzedni nasze zobowiązania wynosiły w zaokrągleniu 20 600 000,00 złotych, a więc wskazana wartość 21 000 000,00 jest racjonalną kwotą, która pozwoli zabezpieczyć bieżące i zaplanowane w ramach planu gospodarczego wydatki oraz ewentualne korekty wynikające z kosztów mediów, a te z kolei np. w przypadku ciepła zależne są od długości sezonu grzewczego.

W przypadku zdarzeń nagłych też wskazaliśmy konkretne sytuację, których to może dotyczyć. **Czy możecie Państwo posiadać uzasadnione obawy wobec powyższego?** **W naszej ocenie absolutnie nie ma takiej obawy.** Przypominamy Państwu tutaj, że zarówno z naszym statutem, jak i zgodnie z obowiązującymi przepisami ustanowienie zabezpieczenia na nieruchomości wymaga Państwa zgody w formie pisemnej.

Mamy nadzieję, że w sposób jasny, jednoznaczny i klarowny przedstawiliśmy cele proponowanych przez nas działań. W razie jakichkolwiek pytań zapraszamy Państwa do kontaktu, chętnie udzielimy Państwu wiążącej odpowiedzi. **Jeszcze raz serdecznie zapraszamy Państwa do licznego i aktywnego udziału w obradach Walnego Zgromadzenia Członków naszej Spółdzielni.**

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. technicznych

Inż. Marcin Kubik

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNA KSIĘGOWA

mgr Aleksandra Trojan

PREZES ZARZĄDU

Barłomiej Stachniak