

**Biuletyn niniejszy został sfinansowany ze środków własnych jego autora.
Spółdzielnia nie poniosła jakichkolwiek kosztów związanych z jego wydaniem ani dystrybucją.**

prostownik

RADOGOSZCZ

OTWÓRZ SIĘ NA PRAWDZIWE INFORMACJE

FAKTY | KONKRETY | LICZBY

Szanowni Mieszkańcy, drodzy Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej Radogoszcz Wschód

Jestem Prezesem Zarządu Państwa Spółdzielni od ośmiu lat. W tym czasie oprócz wielu dowodów sympatii i poparcia dla mojej pracy byłem również obiektem pomówień, fałszywych oskarżeń, czy też prób destabilizacji działania naszej Spółdzielni. Sytuacje te powtarzają się corocznie przed spotkaniami z mieszkańcami Spółdzielni, ze szczególną siłą przed wyborami do Rady Nadzorczej i Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni.

Do tej pory starałem się dystansować się od tego typu rozpowszechnianych informacji i nie reagować na pojawiające się anonimowe donosy, lecz skala tego zjawiska, jaka występuje obecnie wpłynęła na zmianę mojej decyzji. Nie mogę dłużej pozostawać bierny wobec nasilających się bezpodstawnych ataków na moją osobę i prób oczerniania dyskredytowania mojej osoby. Do wydania tego oświadczenia zachęciłem mnie również sami mieszkańcy naszej Spółdzielni wyrażając swoje oburzenie kolejnymi oszczerczymi ulotkami i prosząc, abym w końcu coś z tym zrobił.

Szanowni Państwo, proszę abyście pamiętali, że za prawdziwość wszystkich informacji zawartych w niniejszym oświadczeniu odpowiadam przed Państwem nie tylko moralnie, ale również karnie za poświadczenie nieprawdy. Wszystkie informacje przedstawione w niniejszym piśmie są sporządzone na podstawie dokumentów, do których Spółdzielnia gwarantuje Państwu nieograniczony dostęp.

Nie mam oczywiście złudzeń, że list ten zatrzyma falę anonimowych ataków i pomówień, ale chciałbym, abyście Państwo poznali prawdę, zaś wszelkie anonimowe doniesienia traktowali z rezerwą właściwą dla wszystkich informacji rozpowszechnianych przez osoby, które nie mają odwagi pod takimi doniesieniami się podpisać.

Chciałby również poinformować, że przeciwko autorom tych nieprawdziwych i oszczerczych zarzutów wystąpiłem na drogę postępowania sądowego.

Jacek Pawłowski

Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
Radogoszcz Wschód

KŁAMSTWA, KŁAMSTWA, KŁAMSTWA...

KŁAMSTWO NR 1
**(...) „jest sprawa w Prokuraturze na
ul. Ciesielskiej przeciw Zarządowi
tej Spółdzielni, za niegospodarność,
nieuczciwe zarządzanie naszą spółdzielnią.”**



Przeciwko Zarządowi i jego członkom nie jest prowadzone żadne postępowanie w Prokuraturze ani żaden proces karny.

Prawdą jest zaś, że na skutek złożonego przez autorów ulotek doniesienia prowadzone jest postępowanie wyjaśniające, jednakże nie jest ono skierowane przeciwko Zarządowi ani członkom Rady nadzorczej. Wyjaśnić należy, iż każdy obywatel naszego kraju ma prawo złożyć zawiadomienie o podejrzeniu popełnieniu przestępstwa a organy ścigania mają obowiązek wszczęć i przeprowadzić właściwe postępowanie wyjaśniające. Podejmowanie takich czynności na skutek takiego zawiadomienia w żadnym wypadku nie może być utożsamiane ze stawianiem komukolwiek zarzutów karnych. Są to rutynowe czynności podejmowane na skutek takiego zawiadomienia. Autorzy ulotek złożyli takie doniesienie wyłącznie po to, aby fakt prowadzenia czynności wyjaśniających podejmowanych przez prokuraturę na skutek tego zawiadomienia, wzbudził u każdego przekonanie, że czynności te podejmowane są przeciwko Zarządowi, zaś w samej Spółdzielni dzieje się bardzo źle. W sprawie tej zostałem przesłuchany jako świadek, a wyjaśnić miałem między innymi, dlaczego do klubu osiedlowego zakupiono 60 szt. krzesel i gdzie się one znajdują, dlaczego na potrzeby działu Telewizji i domu kultury zakupiono odbiorniki TV. Autorom doniesienia nie podobała się również organizacja imprez kulturalnych na terenie osiedla i klubu osiedlowego. Zeznając zaś wyjaśniłem, że imprezy w klubie są biletowane i de facto przynoszą zysk. Również imprezy osiedlowe, jak Lato w Parku, czy festyny, finansowane są ze środków pozyskanych od sponsorów oraz środków nie pochodzących z opłat czynszowych od członków Spółdzielni. Kolejnym kłamstwem w doniesieniu jest rzekome nierozliczanie nadwyżki z tytułu opłat za ciepło. W prokuraturze złożyłem wszystkie dokumenty oraz wyjaśniłem sposób rozliczania zaliczek na ciepło.

**Spółdzielnia
Mieszkaniowa
„Radogoszcz
- Wschód”**

ul. Nastrojowa 12
91-496 Łódź

SAMA PRAWDA BEZ JADU

Pragnę zwrócić uwagę, że nie jest to pierwsze doniesienie do prokuratury, jakie pamiętam z okresu mojej pracy. Poprzednie dotyczyło przetargu na wodomierze i zostało umorzone. Jeszcze wcześniejsze dotyczyło zaś rzekomych nieprawidłowości przy rozliczaniu należności na rzecz jednego z wykonawców. Jego autor przez kilka lat chwalił się, że wykrył wielką aferę na olbrzymie pieniądze, zaś postępowanie również umorzono. Nie było żadnej afery, ani żadnych pieniędzy które wyciekły ze Spółdzielni. Autor donosu oczywiście nie przeprosił ówczesnych władz Spółdzielni ani wykonawcy.

To tylko potwierdza, że niektóre osoby, pewne swojej bezkarności celowo donoszą o nieistniejących przestępstwach tylko po to, aby móc pisać anonimowo o prowadzonych postępowaniach i wzbudzać sensację i zamęt.

KŁAMSTWO NR 2

(...) „Jesteśmy jedyną Spółdzielnią w Łodzi, która nie ma Walnego Zgromadzenia, które jest najwyższym organem spółdzielni.”

Nie jesteśmy jedyną Spółdzielnią w Łodzi, w której jako najwyższy organ funkcjonuje Zebranie Przedstawicieli Członków. Zmiany polegające między innymi na zastąpieniu ZPCz Walnym Zgromadzeniem wprowadziła nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2007 roku. Nie został jednak przez ustawodawcę wprowadzony przepis, który zmuszałby spółdzielnie do dokonania zmian statutów, nie przewidziano bowiem żadnych sankcji wobec tych spółdzielni, które zmian w statutach nie wprowadzą. Są Najwyższy w wielu wyrokach potwierdził jednoznacznie, że w spółdzielniach w których nadal funkcjonuje zebranie przedstawicieli członków pozostaje ono ważnym i zdolnym do podejmowania uchwał najwyższym organem spółdzielni. Potwierdza to również opinia Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, której treść jest dobrze znana autorom anonimów, a którą to informację autorzy ci skrzętnie pominęli. Kłamstwem jest również zawarta w ulotkach informacja, że z tego powodu grozi naszej Spółdzielni upadłość.

KŁAMSTWO NR 3

(...) „W 2016 r. spółdzielnia sprzedała działkę o pow. 6260 m2 (w pełni uzbrojona) i budynek produkcyjno-magazynowy o pow. 969,63m2 i wiatę o pow. 648m2 za 1.110.000 zł. Wycena tej nieruchomości została zrobiona w 2013 r. Od tego czasu wartość nieruchomości mogła wzrosnąć. Dlaczego nie było wyceny tej nieruchomości w 2016 roku ?!”

Nieprawdą jest, że Spółdzielnia w roku 2016 sprzedała działkę przy ul. Świtezianki na podstawie nieaktualnej wyceny. Wycena została sporządzona przez rzeczoznawcę w listopadzie 2015 roku, a przetarg na sprzedaż nieruchomości został ogłoszony w styczniu 2016 roku. Obowiązujące przepisy prawa wymagają, aby wycena nie była sporządzona wcześniej niż na sześć miesięcy przed sprzedażą. Sprawa ta była również badana (na wniosek trzech mieszkańców) przez lustratorów, którzy nie mieli do tej sprzedaży żadnych zastrzeżeń. Pełny opis procedury jest zawarty w raporcie z lustracji, o czym również wiedzieli anonimowi autorzy.

Dodam jedynie, iż kilkakrotnie na przestrzeni bodajże dziesięciu lat Spółdzielnia usiłowała, bez powodzenia, znaleźć najemcę na tę nieruchomość. Oczywiście w tym okresie nieruchomość generowała jedynie straty dla Spółdzielni i dalsze zwlekanie mogłoby być postrzegane jako niegospodarność. Dodatkowo wskazać należy, że decyzję o sprzedaży tej nieruchomości podjęto ZPCz już w 2007 roku.

KŁAMSTWO NR 4

(...) „remonty na naszym osiedlu wykonują dwie firmy...”

Nieprawdą jest, że na rzecz Spółdzielni prace wykonują głównie dwie firmy. Od 2012 roku wykonawców tych było około 100.

KŁAMSTWO NR 5

(...) „Dodamy tylko, że remonty na naszym osiedlu wykonują dwie firmy (BEZ PRZETARGU!) firma Stalbor i firma MIX.”

Nieprawdą jest, że firmy te zostały wyłonione bez przetargów. Zarówno firma Stalbor, jak i Mix zostały wyłonione w drodze przetargów. Przetargi, w których najkorzystniejsze oferty złożyła firma Mix odbyły się w roku 2014. Do roku 2019 firma wykonuje swoje usługi



SAMA PRAWDA BEZ JADU

(układanie płytek na klatkach schodowych) za tą samą cenę. Cena za układanie kostki brukowej została na przestrzeni tych lat podwyższona w wyniku zmiany cen materiałów. Ceny usług pozostały na poziomie znacznie poniżej cen rynkowych.

KŁAMSTWO NR 6

(...) „Remont Sali na ul. Tatarakowej pochłonął dotychczas ok. 600 tys. zł (szczegóły są ściśle tajne i nie udostępniane przez Zarząd). Na 2020 r. zaplanowano dodatkowo 100 tys. zł na dalszy remont.”

Nieprawdą jest, że w roku 2020 na remont klubu osiedlowego przeznaczono kolejne 100 tys. złotych. Remont klubu został zakończony, a w planie finansowym na rok 2020, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą nie są przewidziane na ten cel żadne wydatki.

KŁAMSTWO NR 7

(...) „Nasza spółdzielnia staje się jedną z najdroższych pod względem opłat czynszowych.”

Nieprawdą jest, że nasze osiedle jest najdroższe w Łodzi. Dla zobrazowania tego kłamstwa warto przytoczyć kilka faktów.

Fakt pierwszy: Koszty eksploatacji w naszej Spółdzielni w 2010 r. wyniosły: 7 332 143,75 zł

Fakt drugi: Koszty eksploatacji w 2019 r. wyniosły: 7 744 233,00 zł

Fakt trzeci: procentowy wzrost kosztów eksploatacji w latach 2010-2019 wyniósł zatem 5,62%.

Fakt czwarty: Inflacja za lata 2010-2019 r. wyniosła 16,93%

Zestawienie powyższych faktów i danych świadczy niezbicie o tym, że koszty utrzymania zasobów są znacznie niższe niż wskaźnik inflacji, a zatem faktycznie koszty te maleją w odniesieniu do ogólnego wzrostu cen, towarów i usług.

Pojawia się pytanie, po co w takim razie podwyżki czynszu?

Jak wynika z przytoczonych wyżej faktów, koszty eksploatacji w Spółdzielni w 2010 r. wyniosły 7 332 143,75 zł., zaś stawka czynszu wynosiła 1,05 zł/m², co oznacza, że przy założeniu iż stawka czynszu pokrywa koszty utrzymania nieruchomości, powinna ona wynosić 2,01 zł/m² i to już w 2010 r. W 2019 r. zaś powinna ona wynieść 2,13 zł/m², bowiem koszty utrzymania nieruchomości wyniosły w tym okresie czasu ok. 7 744 233,00 zł.

Podwyżki są więc niezbędne i wynikają z konieczności dostosowania stawek czynszu do rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości, które de facto od wielu lat są prawie na niezmiennym poziomie. O konieczności urealnienia opłat czynszowych informowali od wielu lat biegli rewidenci badający sprawozdania finansowe oraz lustratorzy przeprowadzający w naszej Spółdzielni lustrację.

Pragnę również nadmienić, że podwyżka opłat czynszowych o której zostaliście Państwo poinformowani w listopadzie ubiegłego roku została skalkulowana w oparciu dane finansowe, którymi Spółdzielnia dysponowała we wrześniu zeszłego roku, a także w oparciu o prognozę wyniku finansowego na GZM za 2019 r. W chwili obecnej jesteśmy przed zamknięciem roku obrotowego, a posiadane dane finansowe pozwalają przypuszczać, że stawka opłat czynszowych w najbliższym czasie ulegnie obniżeniu o około 0,25 zł/m². Obniżka wynika więc z faktu, że rzeczywisty wynik na GZM będzie lepszy niż zakładane prognozy sprzed kilku miesięcy.

Chciałbym również zwrócić uwagę, że od wielu lat, kilkusobowa grupa członków Spółdzielni, będących jednocześnie autorami doniesień, postulowała wprowadzenie w naszej Spółdzielni rozliczanie opłat z podziałem na nieruchomości. Wielokrotnie podczas zebrań grup członkowskich informowałem, że wprowadzenie takiego rozliczania kosztów musi wiązać się z urealnieniem stawek. Budzi więc moje zdumienie oburzenie autorów ulotek, że Spółdzielnia zrealizowała ich postulaty. Mieli bowiem świadomość, z czym to będzie się wiązać.

**KŁAMSTWO NR 8**

(...) „Do roku 2012 większość prac remontowych m.in.: termomodernizację, Plac Słoneczny zostały wykonane przez poprzedni Zarząd przy stawce remontowej 1,30/m²”

Kłamstwem, a zarazem dowodem nieznanomości zasad finansowania remontów w Spółdzielni jest informacja, że remont Placu Słonecznego został wykonany ze środków funduszu remontowego przy stawce 1,30 zł. Plac Słoneczny, jak każdy teren wspólny nie mógł być remontowany ze środków tego funduszu, bowiem środki z funduszu remontowego mogą być przeznaczane jedynie na remonty w nieruchomościach mieszkalnych.

**KŁAMSTWO NR 9**

(...) „Lustracja jaka odbyła się w 2018- 2019 r. (dzięki interwencji mieszkańców) wykazała wiele uchybień w zarządzaniu jak również brakiem dostatecznej kontroli obecnej Rady Nadzorczej nad działaniem Zarządu.”

W liście polustracyjnym Krajowy Związek Rewizyjny rzeczywiście wskazuje na kilka kwestii, które w opinii lustratora powinny być zmienione lub poprawione. Problem polega na tym, że od kilku lat są to podobne zagadnienia i w głównej mierze dotyczą spraw, o których już wspominałem wcześniej, tzn. wprowadzenie wyższych, odpowiadającym rzeczywistym kosztom utrzymania nieruchomości opłat, zróżnicowania stawek na poszczególne nieruchomości, a co za tym idzie wprowadzenia nowych regulaminów rozliczania kosztów na nieruchomości. Nie są to więc w najmniejszym stopniu uchybienia świadczące o złej pracy Zarządu bądź wskazujące na fundamentalne nieprawidłowości w funkcjonowaniu Spółdzielni, a konsekwencją przyjętego sposobu rozliczania kosztów, przy założeniu występowania jednakowej dla wszystkich nieruchomości stawki opłat czynszowych. Kwestia zróżnicowania stawek wielokrotnie była przedmiotem dyskusji zarówno na zebraniach grup członkowskich jak i posiedzeniach Rady Nadzorczej i za każdym razem nie znajdowała ona aprobaty członków Spółdzielni. Odnosząc się do formułowanych zarzutów o istnieniu wielu nieprawidłowości, wskazać należy, iż nie znajdują one potwierdzenia, o czym świadczy m.in. może opinia niezależnego biegłego rewidenta, pana Tadeusza Kempy (nr ewidencyjny 1618), badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2018, potwierdzona podczas posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 18 kwietnia 2019 roku, w której biegły stwierdza m.in., cyt.:

**„- nie stwierdzono nieprawidłowości
- nie mam zastrzeżeń do pracy Zarządu
- nie mam nic do zarzucenia
- nie ma rzeczy, które wymagałyby interwencji
- nie ma wskaźnika, który sugerowałby coś złego (...);
(...) Proszę być spokojnym, działalność tego Zarządu gwarantuje Państwu poprawność”.**

PRZETARG LEKIEM NA CAŁE ZŁO?

Czy ogłoszenie przetargu zawsze daje korzyść Spółdzielni? Odpowiadając na to pytanie chciałbym przytoczyć kilka faktów, które pozwolą Państwu odpowiedzieć na tak postawione pytanie.

Otóż, w połowie 2019 roku Spółdzielnia ogłosiła przetarg celem wyłonienia firm sprzątających teren osiedla. Zaoferowane w przetargu stawki były o około 80 procent wyższe od stawek wówczas obowiązujących w naszej Spółdzielni. Zresztą z podobnym problemem musiały zmierzyć się inne spółdzielnie mieszkaniowe w Łodzi. Uzyskane w wyniku przetargu ceny ofertowe prowadziłyby do tego, że roczne koszty ponoszone z tego tytułu uległyby zwiększeniu się o ok. 2 miliony złotych w skali roku. Jako zarząd Spółdzielni nie mogliśmy na to pozwolić. W związku z tym w porozumieniu z Radą Nadzorczą podjęta została decyzja o anulowaniu przetargu i podjęciu negocjacji z dotychczasowymi wykonawcami, w celu ustalenia stawek, które mogły by zostać przez nas zaakceptowane. Rozmowy z wykonawcami zaowocowały porozumieniem, które pozwoliło zaoszczędzić Spółdzielni kwotę ok. półtora miliona złotych w skali roku, co przy uwzględnieniu inflacji i wzroście płacy minimalnej, oraz innych kosztów prowadzenia działalności wydaje się być znaczącym sukcesem. Oczywiście można było nie podejmować takiej decyzji i powierzyć wykonywanie prac porządkowych wykonawcom wyłonionym na podstawie złożonych ofert w przetargu, a tym samym nie narażać się na zarzut o powierzeniu zamówienia poza procedurą przetargową, ale dla mnie interesem nadrzędnym było w tym przypadku dobro Spółdzielni i jej członków.

Z tego również powodu przez Radę Nadzorczą została podjęta decyzja o uchwaleniu planu remontów na najbliższe dwa lata. Pozwoli to bowiem zachować ceny wykonywanych prac remontowych na poziomie z roku 2019.

Właśnie takie decyzje, podejmowane w imię słusznego pojętego interesu Spółdzielni dają autorom ulotek pretekst do formułowania nieprawdziwych zarzutów, o bezprzetargowym, niezgodnym z regulaminem wyłanianiu wykonawców. Owszem przetargu nie było (a w zasadzie został unieważniony), ale trzeba sobie uświadomić jakie dało to korzyści. Dla mnie odpowiedź jest oczywista. Ufam, że dla Państwa także. Nie jest prawdą, że takie powierzenie usługi narusza postanowienia obowiązującego w spółdzielni regulaminu. Regulamin przewiduje bowiem możliwość wyboru wykonawcy z wolnej ręki za zgodą Rady Nadzorczej, jeżeli przemawiają za tym ważne powody. Aby nie być gołosłownym nadmienię, że średnia stawka za usługi sprzątania na naszym osiedlu jest o ok. 30%. niższa niż w innych spółdzielniach.

SAMA PRAWDA BEZ JADU