

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Pionier" w Kętrzynie

Szanowni Członkowie Spółdzielni.

Przyjdziemy na Walne Zgromadzenie Osiedli (23-27 czerwca 2025): Moniuszki - poniedziałek, Sikorskiego - wtorek, Piastowskie - środa, Korsze - czwartek, Reszel - piątek.

Podejmiemy uchwały o przeznaczeniu zysku Spółdzielni dla członków.

Zagłosujemy na kandydatów, którzy zapewnią nam:

bezpieczeństwo finansowe, niskie koszty opłat, spokój społeczny, stabilizację prawną, właściwe rozliczenie kosztów ciepłej wody, właściwe rozliczenie kosztów ciepła do centralnego ogrzewania, którzy zadbają o starszych i członków Spółdzielni, którzy bez swojej winy znaleźli się w trudnej sytuacji finansowej.

Przyjdziemy wszyscy i obronimy członków Spółdzielni:

przed kandydatami byłego prezesa Książka do rady nadzorczej, którzy reprezentują obce jednostki i obce interesy. Przed kandydatami dostawców ciepła do centralnego ogrzewania, którzy zawyżają nam ceny. Przed kandydatami wykonawców robót i usług, którzy po wybraniu do rady nadzorczej będą wymuszać wyższe ceny. Przed kandydatami - urzędnikami, którzy chcą zawłaszczyć pieniądze członków Spółdzielni poprzez zmuszanie do niekorzystnych umów i nakładanie nieuzasadnionych kar.

Wnioski o przeznaczenie zysku dla członków Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni - Prezes **Stanisław Kulas**, Zastępca **Dariusz Powroźnik**, Członek **Kazimierz Domińczak**, podczas Walnego Zgromadzenia w 2024 roku, wnioskowali i przeznaczyli zysk z 2022 r., w wysokości **312 951,10 zł dla członków Spółdzielni**.

Teraz w czasie Walnego Zgromadzenia w 2025 roku, też podejmiemy uchwałę i przeznaczymy zysk z 2023 roku w wysokości **200 344,61 zł** i zysk z 2024 roku w wysokości **240 225,84 zł dla członków Spółdzielni**.

Opłaty członków Spółdzielni zmniejszamy łącznie o 753 521,55 zł.

Zmniejszyliśmy koszty ciepłej wody

Zmniejszyliśmy koszty stałe ciepłej wody użytkowej dla członków i mieszkańców Spółdzielni z Osiedla Sikorskiego i Osiedla Piastowskiego o około 180 000 zł w skali roku. W przyszłym roku ponownie zmniejszymy koszty stałe ciepłej wody i koszty centralnego ogrzewania zgodnie z przepisami prawa i umową zawartą pomiędzy Spółką „KOMEK” a naszą Spółdzielnią.

Obronimy członków Spółdzielni przed zawyżaniem cen ciepłej wody i ogrzewania, przez dostawców ciepła z Kętrzyna, Korsza i Reszla.

Rozmowa ze Stanisławem Kulasem, Prezesem Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "Pionier"

(Pełny tekst w Tygodniku Kętrzyńskim)

Wyberzmy do rady nadzorczej tych, którzy dbają o mieszkańców

- Obecny zarząd systematycznie lokuje pieniądze na lokatach bankowych. W bieżącym roku planujemy uzyskać dla spółdzielni dodatkowo 600 tys. zł. W 2025 r. nastąpiło zmniejszenie kosztów stałych podgrzania ciepłej wody użytkowej o około 180 tys. zł, w wyniku zmniejszenia zamówionej mocy ciepła. Rada nadzorcza uchwaliła nowy, sprawiedliwy i zgodny z przepisami regulamin rozliczania kosztów ciepła, który zlikwiduje niesprawiedliwości w rozliczeniach – mówi Stanisław Kulas.

W obszernym wywiadzie, prezes zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Pionier wyjawia również kulisy przejęcia zarządu w spółdzielni i mówi bez ogródek o zaniedbaniach poprzedników.

- Wcale nie tak długo, bo niepełną kadencję, jest Pan prezesem zarządu spółdzielni, a już musi się Pan szykować na kolejne wybory. Proszę przypomnieć naszym czytelnikom, jak do tego wszystkiego doszło?

- W 2023 roku powinna działać rada nadzorcza wybrana na częściowych walnych zgromadzeniach w 2022 r. w których uczestniczyło 901 członków spółdzielni. Wybrana rada nadzorcza nie mogła rozpocząć działalności, ponieważ były prezes, Arkadiusz Książek, nie zwołał pierwszego posiedzenia, w celu ukonstytuowania się rady nadzorczej, wyboru prezydium i rozpoczęcia działalności statutowej. Zamiast tego, Jarosław S. znajomy byłego prezesa Książka, złożył 13 września 2022 r. do Sądu Okręgowego w Olsztynie pozew o wstrzymanie wykonania i unieważnienie

czterech uchwał, dotyczących porządku obrad, odwołania prezesa, odwołania członka zarządu, wyborze rady nadzorczej na kadencję 2022-2025. (...)

- Jaki jest efekt tych działań?

(...) W dniu 30.01.2023 r. w wyniku postanowienia Krajowego Rejestru Sądowego, wznowiła prace poprzednia rada nadzorcza, powołana na kadencję 2017-2020. Na pierwszym posiedzeniu rada podjęła działania w celu odwołania prezesa Arkadiusza Książka i głównej księgowej, członka zarządu, Anety Nahornej, „za niekompetencje w zarządzaniu”. Jednak odwołanie nie doszło do skutku, z powodu opuszczania posiedzeń rady przez Lecha Lisowskiego i Tomasza Lenkowskiego, (...)

W dniu 11.04.2023 r. następny sędzia uchylił poprzednie postanowienie o wstrzymaniu wykonania zaskarżonych uchwał.

- Czy wówczas już nowa rada nadzorcza mogła rozpocząć pracę?

- Nowa rada mogłaby działać, lecz prezes Arkadiusz Książek i członek zarządu Aneta Nahorna znów nie zwołali pierwszego posiedzenia rady nadzorczej, w celu ukonstytuowania się jej. (...) Aneta Nahorna zrezygnowała z funkcji członka zarządu, w dniu 29.08.2023 r. (...). W dniu 18.10.2023 r. złożył rezygnację z funkcji prezesa zarządu, z dniem 31.10.2023 r. Nie powiadomił o tym zastępcy prezesa i pozostałych trzech członków rady nadzorczej. Książek nie wyraził zgody na powołanie pełnomocnika zarządu. Zrobił to celowo aby zostawić spółdzielnię bez zarządu i bez rady nadzorczej, czym działał na szkodę członków spółdzielni. Te szkodliwe działania Książka spowodowały dalsze szkody finansowe.

- Czy można policzyć ile spółdzielnia Pionier straciła pieniędzy na działaniach poprzedniego prezesa?

- Bardzo duży wpływ na wynik finansowy

za 2023 r. miało zaniechanie lokowania wolnych środków finansowych na oprocentowanych lokatach terminowych, przez zarząd spółdzielni w osobach Książek i Nahorna. (...) Spółdzielnia posiadała w 2023 r. większe nadwyżki finansowe, w wysokości około od 11 do 14 mln zł. Ale Książek i Nahorna zaniechali zakładania lokat pieniężnych z bieżących nadwyżek finansowych. **Gdyby w całym 2023 r. nadwyżki finansowe w wysokości od 10 do 12 mln zł. były lokowane na kontach oprocentowanych, to dodatkowy przychód z tego tytułu wyniósłby około 625 000 zł brutto, czyli około 507 000 zł netto. Zysk do podziału dla członków spółdzielni byłby większy o ponad pół miliona zł. Tych pieniędzy już nie odzyskamy. Ta strata obciąża Książka i Nahorną.**

- Pod koniec marca 2024 roku sytuacja zaczęła się zmieniać...

- Kuratorem spółdzielni została ustanowiona przez sąd Magda Świercz. Niezwłocznie zwołała pierwsze posiedzenie rady nadzorczej w celu jej ukonstytuowania. Rada, na drugim posiedzeniu, uzupełniła skład zarządu spółdzielni. W dniach 17, 18, 19, 20 i 21 czerwca 2024 r. odbyło się walne zgromadzenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej Pionier w Kętrzynie, podczas którego, oprócz głosowania wymaganych prawem uchwał, uzupełniono skład rady nadzorczej. W lipcu 2024 r. rada w pełnym składzie powołała mnie na funkcję prezesa zarządu spółdzielni.

- Pana adwersarze nie dawali jednak za wygraną. Co się wydarzyło?

- Sąd rejestrowy odrzucił pierwszy wniosek o wpis rady nadzorczej i zarządu do rejestru KRS. Powodem był źle sporządzony protokół z prezydiów walnego zgromadzenia w 2022 r. Odpowiedzialni za protokoły byli... Arkadiusz Książek i Aneta Nahorna! W dniu 12 września 2024 r. Sąd Okręgowy

w Olsztynie ogłosił wyrok z powództwa Jarosława S. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Pionier w Kętrzynie, o uchylenie uchwał podjętych na walnym zgromadzeniu we wrześniu 2022 r. Sąd oddalił powództwo i uznał, że Jarosław S. przegrał sprawę w całości. Ten wyrok oznacza, że walne zgromadzenie prawidłowo wybrało radę nadzorczą na kadencję 2022-2025. Sąd uznał, iż Jarosław S. reprezentuje jedynie interesy odwołanych członków zarządu: Arkadiusza Książka i Anety Nahornej.

- Te przepychanki spowodowały kolejne straty finansowe...

- Gdyby w 2024 r. 10 mln zł było lokowane na kontach oprocentowanych, to dodatkowy przychód z tego tytułu wyniósłby około 375 tys. zł brutto, co zwiększyłoby zysk netto o ponad 300 tys. zł.

- Tak zwanym „gorącym tematem” wśród mieszkańców spółdzielni Pionier jest rozliczanie kosztów ciepła. Czy w tym zakresie również doszło do zaniedbań przez poprzedni zarząd?

- W 2022 r. Książek i Nahorna wybrali małą dwuosobową spółkę z o.o. do wykonania „Dostawy kompletnego systemu rozliczeniowego kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach Spółdzielni”. W roku 2023 rozpoczęły się konflikty i wzajemne oskarżenia pomiędzy współnikami. W następnym roku, jeden z dwóch współników tej spółki, złożył wniosek o jej rozwiązanie. W związku z tym zarząd spółdzielni wypowiedział umowę w trybie natychmiastowym z ważnych przyczyn. m.in. utraty zaufania, braku kontaktu z reprezentacją spółki ujawnioną w KRS, konfliktów wewnętrznych i wzajemnych oskarżeń współników, złożenia przez współnika pozwu o rozwiązanie spółki oraz o unieważnienie, względnie uchylenie uchwał nadzwyczajnych zgromadzeń współników. Po odpowiedzi spółki, zarząd

spółdzielni ogłosi nowy przetarg na rozliczenie kosztów energii cieplnej, zużytej do centralnego ogrzewania.

- Jaka jest terażniejszość Spółdzielni Pionier?

- Obecny zarząd systematycznie lokuje pieniądze na lokatach bankowych. W bieżącym roku planujemy uzyskać dla spółdzielni dodatkowo 600 tys. zł. W 2025 r. nastąpiło zmniejszenie kosztów stałych podgrzania ciepłej wody użytkowej o około 180 tys. zł, w wyniku zmniejszenia zamówionej mocy ciepła. Rada nadzorcza uchwaliła nowy, sprawiedliwy i zgodny z przepisami regulamin rozliczania kosztów ciepła, który zlikwiduje niesprawiedliwości w rozliczeniach. Komisja ds. rozliczenia ciepła, dużo pracowała nad szczegółowymi analizami. **Najwięcej czasu na opracowanie regulaminu poświęcili: Krzysztof Głusiec, Henryk Gienieczko, Helena Szymkiewicz, Jadwiga Andrzejewska i Jarosław Żyła.**

- Wspomniał Pan o obniżeniu mocy ciepła. To też spotkało się z pewną krytyką i niedomówieniami. A jaka, według Pana, jest prawda?

- We wrześniu 2024 r. zarząd SM Pionier wystąpił o zmniejszenie zamówionej mocy ciepła do podgrzania ciepłej wody użytkowej. W odpowiedzi Komunalna Energetyka Ciepła Komec Sp. z o.o. w Kętrzynie obniżyła temperaturę ciepłej

wody użytkowej. Obniżenie temperatury wynikało wyłącznie z winy spółki Komec i spowodowane było niewłaściwym ustawieniem parametrów przepływu wody, wynikającym z błędnej wykładni umowy na dostawę ciepła i z błędnej interpretacji obowiązujących przepisów prawa. Ostatecznie temperatura ciepłej wody użytkowej została przywrócona do temperatury wymaganej przepisami prawa i umową zawartą pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową Pionier a spółką Komec. Faktury są wystawiane zgodnie z zamówioną przez zarząd spółdzielni mocą na energię ciepłą, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło. Postępowanie zarządu SM Pionier było zgodne z przepisami prawa, zgodne umową, zawartą pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową Pionier a spółką Komec i spowodowało zmniejszenie kosztów stałych ciepłej wody użytkowej dla członków i mieszkańców spółdzielni o około 180 tys. zł w skali roku.

- Przed nami kolejne wybory do rady nadzorczej spółdzielni Pionier. Co chciałby Pan przekazać członkom spółdzielni przed udziałem w walnych zgromadzeniach?

- Wybierzmy do rady nadzorczej tych, którzy dbają o mieszkańców.

Rozmawiał Robert Majchrzak

Szanowni Członkowie i Mieszkańcy Spółdzielni.

Obecny zarząd lokuje nadwyżki finansowe na lokatach bankowych. W obecnym 2025 r. planuje uzyskać dla Spółdzielni dodatkowo 600 tys. zł.

W przyszłym 2025 r. nastąpi kolejne zmniejszenie kosztów stałych centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody o ponad 300 tys. zł.

Rada nadzorcza dopilnuje aby rozliczenie kosztów ciepła było sprawiedliwe.

Wybierzmy do rady nadzorczej tych, którzy dbają o mieszkańców.