

W posiedzeniu udział wzięli:

1. Kamiennik Danuta
2. Błachnio Mirosław
3. Jechmański Dariusz
4. Hańko Marek
5. Górski Dariusz
6. Dołgopółaja Danuta
7. Marszałek Damian

Porządek obrad:

1. Przyjęcie protokołu Nr 32/01/2026 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 23.01.2026r
2. Zadłużenia i należności posiadaczy lokali wobec Spółdzielni na 31.12.2025r.
3. Rozpatrzenie pisma z dnia 13.02.2026r. wraz z zawartymi w nim wnioskami.
4. Rozpatrzenie pisma z dnia 09.02.2026r.
5. Otwarcie korespondencji z dnia 04.02.2026r. od i jej rozpatrzenie.
6. Sprawy różne i wniesione:

Ad. 1.

Protokół Nr 32/01/2026 z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 23.01.2026r. przyjęto i podpisano.

Ad. 2. ( należności i zadłużenia )

1. Stan zadłużenia i należności na 31.12.2025r. w stosunku do stanu na 01.01.2025r. uległ zmniejszeniu o 4,93% tj. o 18.036,80 zł.
2. Stan zadłużenia na 31.12.2025r. na lokalach mieszkalnych wynosił 324.151,84 zł. Największe zadłużenie występuje na budynku przy ul. Fieldorfa 16 ( wieżowiec ) w kwocie 206.923,85 zł.
3. Postępowaniem windykacyjnym objętych jest 6 osób na kwotę 221.322,54 zł.

Informacja o stanie zadłużenia i należności stanowi **załącznik nr 1** do protokołu.

**Ad. 3. ( rozpatrzenie pisma**

**z dnia 13.02.2026r.)**

W dniu 13.02.2026r. do Rady Nadzorczej zostało skierowane pismo od [redacted] dotyczące realizacji ustawowego prawa członka Spółdzielni oraz wniosku do porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej. Powyższe pismo zostało przekazane członkom Rady Nadzorczej do zapoznania przed planowanym posiedzeniem w dniu 27.02.2026r.

Ponadto w piśmie do [redacted] z dnia 28.01.2026r. będącym odpowiedzią na wcześniejsze pisma Rada Nadzorcza zaprosiła zainteresowanego do osobistego uczestniczenia w jej posiedzeniu.

W piśmie z dnia 13.02.2026r. zostały wymienione punkty, które powinny być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą przy udziale zainteresowanego.

[redacted] stawił się na posiedzeniu Rady Nadzorczej przedkładając na piśmie swoje stanowisko na posiedzenie Rady Nadzorczej z pytaniami do protokołu, które zostało uzupełnione pismem z dnia 05.03.2026r. ( z zaznaczeniem włączenia również tegoż pisma w całości do niniejszego protokołu).

Na postawione pytania zostały udzielone odpowiedzi zarówno ze strony Rady Nadzorczej, jak i Zarządu. Ponadto zgodnie z postulatem końcowym zainteresowanego odpowiedzi na każde postawione pytanie zostaną udzielone na piśmie.

Pismo z dnia 13.02.2026r. stanowi **załącznik nr 2** do protokołu.

Stanowisko [redacted] na posiedzenie Rady Nadzorczej z dnia 27.02.2026r. wraz z uzupełnieniem z dnia 05.03.2026r. stanowią **załączniki nr 3 i 4** do protokołu i zgodnie z wolą zainteresowanego zostaną opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni.

**Ad. 4. ( rozpatrzenie pisma Adama Sosińskiego z dnia 09.02.2026r.)**

W dniu 09.02.2026r. do Rady Nadzorczej zostało skierowane pismo od [redacted] dotyczące rozliczania kosztów ciepła w budynku przy ul. Ku Słońcu – Kręta.

Członkowie Rady Nadzorczej przed posiedzeniem otrzymali pismo do zapoznania się drogą emailową.

W wyniku dyskusji nad poruszonymi w piśmie tematami oraz wyjaśnieniami ze strony Zarządu podjęto decyzję o udzieleniu wyżej wymienionemu odpowiedzi po wcześniejszej konsultacji jego treści z członkami Rady Nadzorczej.

Pismo [redacted] stanowi **załącznik nr 5** do protokołu.

**Ad. 5. ( rozpatrzenie pisma**

**z dnia 01.02.2026r.)**

W dniu 04.02.2026r. do rąk własnych Rady Nadzorczej zostało skierowane pismo

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej koperta została otworzona i otrzymano w niej pismo z dnia 01.02.2026r. dotyczące skargi na brak reakcji administracji oraz niewykonywanie obowiązków technicznych wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rada Nadzorcza zapoznała się z podnoszonymi w piśmie zarzutami, jak również z wyjaśnieniami ze strony Zarządu. Zgodnie z prośbą zainteresowanej postanowiono na piśmie odnieść się do spornego tematu.

Pismo stanowi **załącznik nr 6** do protokołu.

#### **Ad. 6 ( sprawy różne i wniesione )**

1. W nawiązaniu do pism rozpatrywanych na poprzednim posiedzeniu Rady Nadzorczej po uprzedniej akceptacji członków Rady Nadzorczej zostały udzielone odpowiedzi:
  - a) w dniu 27.01.2026r.
  - b) w dniu 28.01.2026r. ( na pisma z dnia 30.12.2025r. oraz 16.01.2026r. )
  - c) Zbiorca do wszystkich właścicieli lokali przy ul. Ku Słońcu 41,42; Kręta 36,38 w dniu 28.01.2026r.
  - d) Odpowiedzi stanowią odpowiednio **załączniki od 7 do 10** do protokołu.
2. W dniu 25.02.2026r. do Spółdzielni została przekazana zamknięta koperta zaadresowana na Radę Nadzorczą S.M. „Zachęta”. W kopercie znajdowało się pismo członków mieszkających w budynku przy ul. Fieldorfa 16 z dnia 24.02.2026r.  
Pismo dotyczyło tematu poruszanego w poprzednich pismach sygnowanych również przez grupy mieszkańców tegoż budynku. Sprawa dotyczy udostępnienia dokumentacji księgowej, w tym piśmie chociażby za ostanie 6 lat.  
Rada Nadzorcza została poinformowana przez Zarząd, że został już wyznaczony termin spotkania w tym temacie z przedstawicielami budynku przy ul. Fieldorfa 16.  
Należy udzielić odpowiedzi osobom podpisującym się pod przedmiotowym pismem.  
Pismo z dnia 24.02.2026r. stanowi **załącznik nr 11** do protokołu.
3. Zarząd poinformował Radę Nadzorczą, że w dniu 05.03.2026r. zostało zaplanowane spotkanie z właścicielami lokali w budynku przy ul. Fieldorfa 16 w celu ponownego poinformowania o koniecznych i planowanych pracach remontowych w związku ze złym stanem technicznym wyżej wymienionego budynku.

Ustalono odbycie następnego posiedzenia Rady Nadzorczej na 27.03.2026r.

Na tym posiedzenie zamknięto.

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej  
*Danuta Kamiennik*

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
*Dariusz Górski*

Szczecin, dnia 27 lutego 2026 r.

71-046 Szczecin  
Członek SMLW „Zachęta”

Do:  
Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko-Własnościowej „Zachęta”  
w Szczecinie

S.M. ZACHĘTA

27 -02- 2026

R.N. Jk. 006

WPLYNĘŁO

## STANOWISKO

na posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 27 lutego 2026 r.

Szanowni Państwo,

Pomimo uprzednich wniosków oraz ponagień kierowanych zarówno do Zarządu, jak i Rady Nadzorczej Spółdzielni, do dnia sporządzenia niniejszego stanowiska nie umożliwiono mi wglądu w pełną dokumentację funduszu remontowego nieruchomości przy ul. Ku Słońcu 41–42 oraz ul. Krętej 36–38 w Szczecinie. Pierwszy wniosek w tej sprawie został złożony w piśmie zbiorowym w dniu 29 grudnia 2025 r.

Brak reakcji Rady Nadzorczej na powyższe narusza istotę jej funkcji kontrolnej. Rada nie tylko nie podjęła skutecznych działań nadzorczych wobec Zarządu, lecz również faktycznie zaakceptowała ograniczenie dostępu do dokumentacji do ogólnego, pogładowego zestawienia wydatków. Działanie to – a w istocie zaniechanie – stanowi naruszenie ustawowych obowiązków nadzorczych oraz podważa zasadę przejrzystości gospodarowania środkami członków Spółdzielni.

Zgodnie z art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członek spółdzielni ma prawo przeglądać dokumenty oraz otrzymywać ich kopie. Przepis ten nie uzależnia prawa wglądu od wykazania interesu prawnego ani od ponoszenia opłat za samą możliwość zapoznania się z dokumentacją. Jakiegokolwiek próby ograniczania tego prawa poprzez wprowadzanie dodatkowych warunków lub opłat wykraczających poza rzeczywiste koszty sporządzenia kopii są bezpodstawne.

Również stanowisko Zarządu i Rady Nadzorczej dotyczące rzekomego „braku formalnego obowiązku” publikowania protokołów obrad pozostaje w sprzeczności z art. 8<sup>1</sup> ust. 3 ustawy. Obowiązek publikacji statutu, regulaminów, uchwał, protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów z lustracji oraz rocznych sprawozdań finansowych ma charakter bezwzględnie obowiązujący i nie może być uchylany stanowiskiem organów ani regulacjami wewnętrznymi.

Pomimo zwrócenia uwagi na powyższe naruszenia, organy Spółdzielni nie dokonały sprostowania stanowiska przedstawionego członkom w piśmie z dnia 28 stycznia 2026 r., podtrzymując tym samym interpretację pozostającą w sprzeczności z obowiązującymi przepisami.

## PYTANIA DO PROTOKOŁU

1. Czy z funduszu remontowego nieruchomości przy ul. Ku Słońcu/Krętej dokonywano przesunięć środków lub udzielano pożyczek na cele niezwiązane z tą nieruchomością? Jeśli tak – jaka była kwota, na jakiej podstawie prawnej oraz na mocy której uchwały (numer, data, organ)?
2. Czy Spółdzielnia ustaliła wysokość szkody w funduszu remontowym nieruchomości, powstałej w wyniku przywłaszczenia środków pieniężnych przez byłą pracownicę Spółdzielni? Jeśli tak – jaka była kwota szkody oraz czy środki zostały w całości zwrócone na rachunek funduszu remontowego.

3. Czy renowacja wejścia do lokalu przy ul. Krętej 38A (dawna strzelnica) została wykonana na wniosek lub w związku z wymaganiami najemcy? Proszę o wskazanie podstawy, na jakiej Zarząd Spółdzielni ustalił stawkę czynszu za najem lokalu o powierzchni ok. 150 m<sup>2</sup> w wysokości ok. 1 300 zł miesięcznie, w szczególności w odniesieniu do stawek rynkowych obowiązujących dla lokali o podobnym przeznaczeniu i standardzie.
4. Czy pomiędzy pismem z 16 grudnia 2025 r. a pismem z 28 stycznia 2026 r. nastąpiła zmiana modelu finansowania prac remontowych określonych pierwotnie na kwotę 1 300 000 zł. Czy ta informacja trafiła do wszystkich zainteresowanych czy tylko do osób, które odpowiedziały na pismo z dnia 16 grudnia 2026 r.
5. Czy termin 31 grudnia 2025 r. dla zgłaszania sprzeciwów został ustanowiony uchwałą organu Spółdzielni bądź wynikał ze statutu? Proszę o wskazanie podstawy prawnej.
6. Czy w latach poprzednich przy planowaniu innych inwestycji stosowano mechanizm uznawania braku odpowiedzi członków za zgodę? Proszę o wskazanie konkretnych przykładów.
7. Czy przed wyborem modelu finansowania przeprowadzono analizę porównawczą ofert co najmniej dwóch banków? Czy dokumentacja tej analizy jest dostępna do wglądu?
8. Czy Zarząd i Rada Nadzorcza podtrzymują stanowisko z dnia 28 stycznia 2026 r., zgodnie z którym publikacja protokołów odbywa się „pomimo braku formalnego obowiązku”?

## WNIOSKI

1. O niezwłoczne wyznaczenie terminu wglądu do pełnej dokumentacji źródłowej funduszu remontowego za lata 2015–2025.
2. O wskazanie jednoznacznej podstawy prawnej finansowania wydatków dotyczących biura Spółdzielni z funduszu remontowego nieruchomości przy ul. Ku Słońcu/Krętej.
3. O zmianę regulaminu udostępniania dokumentacji poprzez:
  - wprowadzenie zasady nieodpłatnego wglądu do dokumentów na miejscu,
  - ograniczenie opłat wyłącznie do rzeczywistych kosztów wykonania kopii, odpowiadających faktycznym kosztom materiałów i eksploatacji. Obowiązująca stawka 3 zł za stronę A4 rażąco przekracza realne koszty i ma charakter zniechęcający do korzystania z ustawowego prawa do informacji.

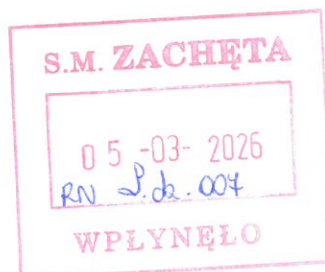
## POSTULAT KOŃCOWY

Wnoszę o:

- odnotowanie niniejszego stanowiska w całości, wraz ze wszystkimi pytaniami i wnioskami, w protokole z posiedzenia Rady Nadzorczej,
- udzielenie pisemnej odpowiedzi na każde z postawionych pytań,
- opublikowanie niniejszego stanowiska na stronie internetowej Spółdzielni z anonimizacją adresu zamieszkania.

Szczecin, dnia 5 marca 2026 r.

Rada Nadzorcza  
SMLW „Zachęta”  
ul. gen. A. E. Fieldorfa 16A  
71-075 Szczecin



**Uzupełnienie stanowiska do protokołu z posiedzenia  
Rady Nadzorczej w dniu 27 lutego 2026 r.**

Działając jako członek SMLW „Zachęta”, wnoszę o włączenie niniejszego pisma do protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 27 lutego 2026 r. w całości.

1. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Apelacyjnego (m.in. sygn. akt I ACa 1530/14, I ACa 365/19) sformułowanie „powinny być udostępnione”, użyte w art. 8<sup>1</sup> ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ma charakter normatywny i nakłada na spółdzielnię obowiązek prawny udostępnienia wskazanych dokumentów w sposób przewidziany ustawą.
2. Opinie zawarte w protokole lustracji mają charakter ocenny i pomocniczy, nie stanowią powszechnie obowiązującej wykładni prawa oraz nie mogą ograniczać uprawnień członków spółdzielni wynikających z przepisów ustawowych. Stanowią jedynie interpretację doraźną w zakresie lustracji.
3. W przypadku nieuwzględnienia niniejszego wniosku w protokole, proszę o pisemne wskazanie podstawy prawnej odmowy.

(podpis)