

WP. 87K. 25.06.039.RN

WPŁYNĘŁO

2025-06-25

Nr dz. 048 podpis...

PROTOKÓŁ Z POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KIWERSKA” W WARSZAWIE w dniu 24 czerwca 2025 r.

W posiedzeniu udział wzięli członkowie Rady Nadzorczej „Spółdzielni Mieszkaniowej Kiwerska” (określanej dalej jako RN) zgodnie z listą obecności, którą stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszego sprawozdania.

1. Po sporządzenie listy obecności, stwierdzeniu kworum i standardowym powołaniu komisji skrutacyjnej przyjęto zaproponowany porządek obrad.
2. W pierwszej kolejności Przewodniczący podziękował Komisji Rewizyjnej za przygotowanie sprawozdania finansowego, a następnie zarządzono głosowanie nad uchwałą o przyjęciu sprawozdania Komisji Rewizyjnej:

Uchwała nr 5/2025/RN w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej

L-ba uprawnionych do głosowania	Głosy za przyjęciem uchwały	Głosy przeciwko uchwale	Głosy wstrzymujące się
7	7	0	0

Uchwała została przyjęta przez aklamację.

3. W dalszej kolejności członkowie Rady dyskutowali nad wyborami uzupełniającymi do Rady, które powinny odbyć się w trakcie Walnego Zgromadzenia w dniu 26.06.2025. Ustalono, że drugą kadencję kończą cztery osoby, które nie będą mogły kandydować w tych wyborach:

Pan Tadeusz Kołodziejski

Pan Zbigniew Pietrzyk

Pani Elżbieta Sommer – Szklarska

Pan Dariusz Żardecki

4. Następnie rozpoczęto dyskusję nad uchwałami w sprawie rekomendacji Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni udzielenia absolutorium osobom, które w roku 2024 pełniły funkcje w Zarządzie Wspólnoty.

W pierwszej kolejności przyjęto uchwałę 6/2025/RN:

Uchwała nr 6/2025/RN w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu udzielenia absolutorium za rok 2024 członkom Zarządu Tadeuszowi Falkowskiemu i Wojciechowi Kaniewskiemu

L-ba uprawnionych do głosowania	Głosy za przyjęciem uchwały	Głosy przeciwko uchwale	Głosy wstrzymujące się
7	6	0	1

Uchwała została przyjęta.

Następnie odbyła się dyskusja na temat absolutorium dla członków poprzedniego Zarządu. W jej wyniku Rada podtrzymała ubiegłoroczną decyzję o nieudzieleniu absolutorium z powodu m.in. nie przedstawienia sprawozdania finansowego za rok 2023.

Uchwała nr 7/2025/RN w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu nieudzielenia absolutorium za rok 2024 członkom Zarządu Prez. Zdzisławowi Jaszczukowi i Zbigniewowi Woźniakowi

L-ba uprawnionych do głosowania	Głosy za przyjęciem uchwały	Głosy przeciwko uchwale	Głosy wstrzymujące się
7	6	0	1

Uchwała została przyjęta.

Następnie odbyła się dyskusja w kwestii udzielenia absolutorium panu Tomaszowi Krysiickiemu. Wątpliwości Rady budził fakt nie wywiązania się p. Krysiickiego ze zobowiązań podjętych wobec Rady Nadzorczej w okresie delegacji do Zarządu (17.06-31.10.2024), a także w okresie pełnoetatowej pracy w Zarządzie od końca roku 2024 do chwili obecnej. W szczególności dotyczyło to nie zrealizowania zadań takich jak:

- doprowadzenie systemu Probit do efektywnego działania;
- uporządkowanie dokumentacji księgowej za rok 2023;
- zakończenie przygotowanie sprawozdania finansowego za rok 2023;
- złożenie zaległych sprawozdań do KRS;
- zwrócenie się na drodze formalnej do byłego Prezesa w sprawie zwrotu brakującej części dokumentacji Spółdzielni.

Członkowie Rady zwrócili uwagę na pozytywne aspekty administrowania Spółdzielnią przez pana Krysiickiego, w tym dobrą sytuację finansową Spółdzielni, skuteczne windykowanie należności od najemców i in. Swoje stanowisko w tej sprawie przedstawił Przewodniczący RN, który wykluczając możliwość wnioskowania o nieudzielenie absolutorium, jako przesadnie restrykcyjną w związku z tym, że co do zasady obecne problemy są w pierwszej kolejności winą poprzedniego Zarządu, zaproponował, żeby Rada nie udzielała Walnemu Zgromadzeniu żadnej rekomendacji, ani pozytywnej, ani negatywnej, zostawiając

tę ocenę członkom Spółdzielni. Propozycję tę Rada odrzuciła stosunkiem głosów 5:2. Ostatecznie Rada sformułowała treść uchwały w taki sposób, żeby uwzględniała ona pewne zastrzeżenia w ocenie pracy Zarządu i przystąpiła do głosowania:

Uchwała nr 8/2025/RN w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu udzielenia absolutorium za rok 2024 członkowi Zarządu Tomaszowi Krysiickiemu mimo nie zrealizowania zadania uporządkowania dokumentacji finansowej Spółdzielni za rok 2023.

L-ba uprawnionych do głosowania	Głosy za przyjęciem uchwały	Głosy przeciwko uchwale	Głosy wstrzymujące się
7	4	2	1

Uchwała została przyjęta.

5. Przewodniczący przed zebraniem przesłał członkom Rady swoje pisemne stanowisko (w załączeniu) w kwestiach związanych z oceną działalności Zarządu, absolutorium i innymi aspektami oceny sytuacji Spółdzielni, które znajdują się w sprawozdaniu Przewodniczącego RN, przygotowanym na Walne Zgromadzenie, jak również wykaz prac, w tym spotkań i uchwał realizowanych przez Radę Nadzorczą. Członkowie wyrazili swoje opinie i uwagi odnośnie do tych materiałów, tworzących główne tezy sprawozdania.
6. Następnie zebranie opuścił pan Tadeusz Kołodziejcki a Rada debatowała nad kwestią ewaluacji umowy zlecenia z panem Tomaszem Krysiickim w związku z faktem, iż nie udało mu się wywiązać z zawartych w niej zobowiązań do końca maja 2025, jak zostało to ustalone w punkcie 5 umowy. Rada podjęła jednomyślnie decyzję o przeprowadzeniu rozmowy z p. Krysiickim w celu wysłuchania jego stanowiska i rozwiązania tego problemu. Do rozmowy tej Rada wydelegowała panią Grażynę Halamę i pana Mikołaja Urbanowskiego. Na tym zebranie zakończono.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej



Mikołaj Urbanowski

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Grażyna Halama

Załączniki

Załącznik 1. Lista obecności członków Rady Nadzorczej na zwyczajnym posiedzeniu RN SM „Kiwerska” w Warszawie w dniu 1 kwietnia 2024 r.

Załącznik 2. Przyjęty porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie w dniu 1 kwietnia 2024 r.

Załącznik 3. Uchwała nr 5/2025/RN w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej

Załącznik 4. Uchwała nr 6/2025/RN RN w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu udzielenia absolutorium za rok 2024 członkom Zarządu Tadeuszowi Falkowskiemu i Wojciechowi Kaniewskiemu

Załącznik 5. Uchwała nr 7/2025/RN w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu nieudzielenia absolutorium za rok 2024 członkom Zarządu Zdzisławowi Jaszczukowi i Zbigniewowi Woźniakowi

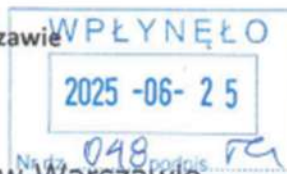
Załącznik 6. Uchwała nr 8/2025/RN w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu udzielenia absolutorium za rok 2024 członkowi Zarządu Tomaszowi Krysiickiemu mimo nie zrealizowania zadania uporządkowania dokumentacji finansowej Spółdzielni za rok 2023

Załącznik 7. Stanowisko Przewodniczącego Rady Nadzorczej

ZaT. 1

WP. SMK. 25.06.039.RN

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA w Warszawie



Lista obecności na posiedzeniu
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
w dniu 24 czerwca 2025 roku

1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Grażyna Halama

Przewodniczący
Rady Nadzorczej



Mikołaj Urbanowski



Porządek obrad posiedzenia
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
w dniu 24 czerwca 2025 roku

Posiedzenie RN (18:00-20:00)

1. Otwarcie obrad; sporządzenie listy obecności; stwierdzenie kworum; powołanie komisji skrutacyjnej.
2. Odczytanie porządku obrad; wnioski formalne ws. porządku obrad; głosowanie nad przyjęciem porządku obrad.
3. Podjęcie uchwały 5/2025/RN w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej. Dyskusję nt. zapewnienia bezpieczeństwa prawnego w związku z wadliwą dokumentacją F-K.
4. Omówienie wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej
5. Podjęcie uchwały/uchwał 6 - .../2025/RN w sprawie rekomendacją dla Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium dla następujących członków Zarządu w roku 2024:
 1. Tadeusz Kołodziejski
 2. Wojciech Kaniewski
 3. Zdzisław Jaszczuk
 4. Zbigniew Woźniak
 5. Tomasz Krysicki
6. Dyskusja nad głównymi тезami sprawozdania Przewodniczącego RN.
7. Ewaluacja umowy z panem Tomaszem Krysickim

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Grażyna Halama

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Mikołaj Urbanowski

2a. 3

kIP. SMK. 25. 06. 039. RN

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA w Warszawie

W PŁY NĘ Ł O

2025 -06- 2 5

048

podpis

rn

Uchwała Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
nr **5/2025/RN** z dnia 24 czerwca 2025 roku

w sprawie przyjęcia Sprawozdania Komisji Rewizyjnej SM „Kiwerska” za 2024 rok.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie (zwanej dalej „Spółdzielnią”), działając w oparciu o postanowienia Statutu Spółdzielni, postanawia:

§ 1

Przyjąć sprawozdanie Komisji Rewizyjnej za rok 2024.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem z dniem jej podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą udział wzięło 7 uprawnionych Członków Rady Nadzorczej
za przyjęciem uchwały głosowało: 7 osób,
przeciw było: 0 osób,
wstrzymało się: 0 osób.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Grażyna Halama

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Mikołaj Urbanowski

ZaT 4

WP.SMK.25.06.039.RN

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA w Warszawie

WPŁYNĘŁO

2025 -06- 25

048

podpis...

Uchwała Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
nr **6/2025/RN** z dnia 24 czerwca 2025 roku

**w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu udzielenia
absolutorium za rok 2024 członkom Zarządu SM „Kiwerska”-
Tadeuszowi Kołodziejowskiemu oraz Wojciechowi Kaniewskiemu**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie (zwanej dalej „Spółdzielnią”), działając w oparciu o postanowienia Statutu Spółdzielni, postanawia:

§ 1

Rekomendować Walnemu Zgromadzeniu udzielenie absolutorium za rok 2024 członkom Zarządu SM „Kiwerska” - Tadeuszowi Kołodziejowskiemu oraz Wojciechowi Kaniewskiemu

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem z dniem jej podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą udział wzięło 7 uprawnionych Członków Rady Nadzorczej
za przyjęciem uchwały głosowało: 6 osób,
przeciw było: 0 osób,
wstrzymała się: 1 osoba.

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Grażyna Halama

Przewodniczący
Rady Nadzorczej



Mikołaj Urbanowski

Załącznik 5

KIP.571K.25.06.039.RN

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA w Warszawie

Uchwała Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
nr **7/2025/RN** z dnia 24 czerwca 2025 roku



w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu nieudzielenia absolutorium za rok 2024 członkom Zarządu SM „Kiwerska”- Prez. Zbigniewowi Woźniakowi oraz Zdzisławowi Jaszczukowi

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie (zwanej dalej „Spółdzielnią”), działając w oparciu o postanowienia Statutu Spółdzielni, postanawia:

§ 1

Rekomendować Walnemu Zgromadzeniu nieudzielenie absolutorium za rok 2024 członkom Zarządu SM „Kiwerska” - Prez. Zbigniewowi Woźniakowi oraz Zdzisławowi Jaszczukowi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem z dniem jej podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą udział wzięło 7 uprawnionych Członków Rady Nadzorczej
za przyjęciem uchwały głosowało: 6 osób,
przeciw było: 0 osób,
wstrzymało się: 1 osoba.

Sekretarz
Rady Nadzorczej



Grażyna Halama

Przewodniczący
Rady Nadzorczej



Mikołaj Urbanowski

Załącznik 6.

WP. SRK. 25.06.039.RN
Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA w Warszawie

Uchwała Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
nr **8/2025/RN** z dnia 24 czerwca 2025 roku



**w sprawie rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu udzielenia
absolutorium za rok 2024 członkowi Zarządu SM „Kiwerska”-
Tomaszowi Krysickiemu mimo nie zrealizowania zadania
uporządkowania dokumentacji finansowej Spółdzielni za rok 2023**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie (zwanej dalej „Spółdzielnią”), działając w oparciu o postanowienia Statutu Spółdzielni, postanawia:

§ 1

Rekomendować Walnemu Zgromadzeniu udzielenie absolutorium za rok 2024 członkowi Zarządu SM „Kiwerska” Tomaszowi Krysickiemu mimo nie zrealizowania zadania uporządkowania dokumentacji finansowej Spółdzielni za rok 2023.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem z dniem jej podjęcia.

W głosowaniu nad uchwałą udział wzięło 7 uprawnionych Członków Rady Nadzorczej
za przyjęciem uchwały głosowało: 4 osób,
przeciw było: 2 osób,
wstrzymała się: 1 osoba.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

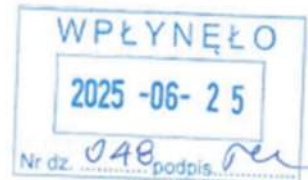
Grażyna Halama

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Mikołaj Urbanowski

ZaT. 7

kIP. SMK. 25.06.039. RN



Stanowisko Przewodniczącego Rady Nadzorczej

w kwestii ew. rekomendowania Walnemu Zgromadzeniu Członków SM Kiwerska udzielenia absolutorium członkowi Zarządu, panu Tomaszowi Krysickiemu

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni, w tym kontrolę i nadzór nad działalnością Zarządu. W ocenie działalności Zarządu należy kierować się wyłącznie przesłankami obiektywnymi. Zarząd musi być więc rozliczany z realizacji zobowiązań (uchwały i rekomendacje RN oraz WZ), terminowości i inicjatywy, w tym kreowania i realizacji we współdziałaniu z RN określonej wizji rozwoju Spółdzielni. Bieżące administrowanie (usuwanie awarii, dbanie o zieleń i stan infrastruktury, sprawy lokatorskie itp.) to ważny, choć niekoniecznie najbardziej istotny aspekt zarządzania Spółdzielnią. Dobre zarządzanie nie polega jedynie na efektywnym wydawaniu pieniędzy spółdzielców – planowe remonty, czy modernizacje infrastruktury są ważne, ale jeszcze ważniejsze w dobie nieustannego wzrostu obciążeń, inflacji i wojny za wschodnią granicą jest trzymanie pod kontrolą kosztów i budowanie stabilnej, wzrastającej bazy przychodów.

1. Administracja

Analizując pod kątem ww. kryteriów działalność pana Tomasza Krysickiego w Zarządzie SM Kiwerska w ciągu ostatniego roku, **można pozytywnie zaopiniować aspekty związane ze sprawnym wykonywaniem obowiązków administracyjnych**. Nie bez pewnych zastrzeżeń, np. w niedawnych kwestiach związanych z utrzymaniem porządku i bezpieczeństwa na osiedlu, gdzie skuteczna (przynajmniej częściowo) reakcja nastąpiła dopiero po interwencji Rady, czy w kwestii dotąd nie zrealizowanej wymiany koszy i ławek. Mimo wszystko, bilans ten jest jednak pozytywny.

2. Zobowiązania Zarządu:

W kwestii realizacji kluczowych zobowiązań wobec Rady Nadzorczej i członków Spółdzielni, bilans nie jest, niestety, dodatni.

I tak, w okresie delegacji do Zarządu do kluczowych zadań p. Krysickiego należało (patrz sprawozdanie RN z 12.06.2024 p. 3):

- a. Wsparcie Głównej Księgowej we wdrażaniu systemu Probit.
- b. Uporządkowanie dokumentacji księgowej za rok 2023.
- c. Zakończenie przygotowanie sprawozdania finansowego za rok 2023.

Żadne z tych zadań w okresie oddelegowania (17.06 - 31.10.2024) nie zostało zrealizowane, mimo, iż Rada w tym okresie ściśle współpracowała z Zarządem:

- monitorując ww. działania (m.in. objęcie nadzorem działalności Głównej Księgowej);
- wychodząc z inicjatywami wsparcia (m.in. proponując zatrudnienie dodatkowej osoby do pomocy GK);
- realizując wszystkie zgłaszane postulaty Zarządu (m.in. wyrażając zgodę i zapewniając finansowanie wystania p. Krysickiego na kurs Probit do Wrocławia).

Pomimo tego, po upływie okresu oddelegowania Rada jednogłośnie podjęła decyzję o kontynuacji pracy p. Tasza Krysickiego w Zarządzie w formie umowy o pracę. Zadecydowało o tym:

- istniejący nadal kapitał zaufania do p. Krysickiego, wynikający z zaangażowania w pracę Zarządu oraz wcześniejszego zaangażowania w pracę RN;
- przyjęcie jego argumentu o trudnościach (błędy i braki w dokumentacji Spółdzielni, w tym dokumentacji F-K, trudności we współpracy z firmą Probit i in.), które przekroczyły wstępne wyobrażenia;
- przyjęcie argumentu o niedostatecznym finansowaniu jego pracy w relacji do związanych z nią obciążeń.

W związku z tym RN przez aklamację przyjęła wszystkie postawione przez p. Krysickiego postulaty organizacyjne i finansowe. Pan Tomasz Krysicki zobowiązał się przed Radą - ponownie, tym razem do końca maja 2025 - rozwiązać kompleksowo wszystkie rozpoznane dotąd problemy formalno-prawne, finansowo-księgowe i kancelaryjne, powstałe na gruncie działalności poprzedniego Zarządu Spółdzielni, w tym takie jak:

- a. zaległości w zakresie sprawozdań do KRS (złożenie sprawozdań do roku 2023);
- b. braki w obligatoryjnej dokumentacji Spółdzielni (m.in. uzupełnienie rejestru członków Spółdzielni);
- c. braki w dokumentacji finansowej (m.in. uzyskanie duplikatów brakujących faktur i usunięcie innych nieprawidłowości w dokumentacji fiskalnej);
- d. ustalenie wysokości zaległości w opłatach od podmiotów komercyjnych i realizacja działań windykacyjnych (m.in. firma Amvis),
- e. nieprawidłowe lub nie wykorzystujące wszystkich zakupionych możliwości działanie systemu F-K (wdrożenie przydatnych funkcji, rezygnacja z nieprzydatnych).

Z powyższych 6 punktów można przyjąć, że udało się zrealizować punkty d. i częściowo b. (z opóźnieniem). Niestety, **nadal nie zostały zrealizowane zasadnicze kwestie dotyczące uporządkowania księgowości Spółdzielni** i doprowadzenia do poprawnego działania systemu Probit, objęte zobowiązaniem podjętym przez p. Krysickiego jeszcze w okresie delegacji, tj. od 17.06.2024. **Należy podkreślić, że tym razem nie mają zastosowania wcześniej używane argumenty.** Finansowanie w całości zaspokajało żądania p. Krysickiego, a problemy związane z systemem Probit zostały w ciągu wcześniejszych miesięcy dobrze rozpoznane, co potwierdził on w umowie o pracę

oświadczeniem, iż że nie istnieją żadne przeszkody prawne i faktyczne uniemożliwiające lub utrudniające mu wykonywanie uprawnień i obowiązków wynikających z umowy.

Ta sytuacja tworzy kontekst dla dyskusji nt. udzielenie absolutorium p. Krysickiemu na nadchodzącym Walnym Zgromadzeniu. O ile przy stanie wiedzy z końca roku 2024 można by wysuwać zasadne argumenty za - mimo wszystko - udzieleniem absolutorium za rok 2024, o tyle przy obecnym stanie wiedzy obiektywnie trudno byłoby to uzasadnić.

Warto dodać, że niezależnie od tych zasadniczych, nie zrealizowanych zobowiązań, jest całe spektrum spraw mniejszej wagi, których zaniedbanie trudno jest wytłumaczyć. Wymienię tylko jedną z nich: na zebraniu RN 3.07.2024 p. Krysicki raportował o poważnych brakach w dokumentacji Spółdzielni, jakie pozostały po poprzednim Zarządzie (wykasowana korespondencja, brak rejestru członków, brakujące oryginały sprawozdań itd.). Zwrócono mu uwagę, iż tak dla osobistego bezpieczeństwa prawnego, jak i dla bezpieczeństwa prawnego Spółdzielni, powinien on jak najszybciej wystąpić w drodze formalnej (pismem za potwierdzeniem odbioru) do poprzedniego Prezesa Zarządu o zwrot/odtworzenie brakującej dokumentacji. Mimo, iż w ciągu minionego roku rekomendacja ta była ponawiana wielokrotnie, członkowie RN oferowali nawet swoje pośrednictwo w kontaktach z byłym Zarządem, sprawa ta nie została zrealizowana do dziś i była jeszcze przedmiotem dyskusji z p. Krysickim na zebraniu RN w dniu 2.06.2025. Biorąc pod uwagę relatywnie niewielki wysiłek, związany z przygotowaniem stosownego pisma, tego typu zaniedbań nie da się w prosty sposób wytłumaczyć, a mają one poważny wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni.

Trudno uciec też od uwag krytycznych w zakresie bieżącej księgowości i sprawozdawczości Zarządu. Fakt, iż rozliczenie mediów zostało przygotowane dopiero w maju 2025, a sprawozdanie finansowe przedłożone Komisji Rewizyjnej 5.06.2025 nie napawa optymizmem, jeżeli chodzi o możliwy termin ostatecznego uporządkowania księgowości za rok 2023.

Należy też zauważyć, że bieżący Zarząd nadal nie zrealizował uchwały 22/2023/RN w zakresie poddania Spółdzielni procedurze lustracji.

Na uwagę zasługują także inne kwestie, związane z nierealizowaniem uchwał Rady Nadzorczej. W uchwale 24/2024/RN Rada zobowiązała Zarząd do:

- a) przygotowania w porozumieniu z prawnikiem listy niezbędnych zmian w statucie SM „Kiwerska”, do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu.
- b) przygotowania oceny wpływu ew. przekształcenia Spółdzielni we wspólnotę mieszkaniową na obniżenie jej kosztów funkcjonowania oraz pod kątem ew. prowadzenia procesu inwestycyjnego.

c) przedłożenia Radzie oraz Walnemu Zgromadzeniu wariantowej strategii inwestycyjnej, zakładającej zwiększenie zasobów lokalowych, przeznaczonych do generowania pożytków na rzecz Spółdzielni.

O ile jest zrozumiałe, że po ujawnieniu ograniczeń prawa miejscowego (linia nieprzekraczalnej zabudowy, ograniczająca możliwości działań budowlanych wzdłuż ul. Podleśnej), szybkie działania inwestycyjne uległy zawieszeniu (w tym budowa pawilonów rowerowych, przebudowa bram i altan śmietnikowych), o tyle brak realizacji punktu a i b nie ma uzasadnienia, tym bardziej, iż Walne Zgromadzenie zwoływane jest zwyczajowo raz do roku i na następną okazję trzeba będzie długo czekać. Niezrozumiały jest też brak efektywnych działań zmierzających do wyeliminowania ujawnionych przeszkód a) zmiany MPZ b) scalenia gruntów. W długich dyskusjach z p. Krysickim przedstawiłem i konsultowałem przy nim z przedstawicielami miasta np. ścieżki postępowania w zakresie scalania gruntów i inne sprawy. Z informacji uzyskanych od p. Krysickiego wynika, że żadnej z nich Zarząd nie nadał biegu. To, że Zarząd nie skorzystał z tych porad – to jego dobre prawo. W zamian jednak efektywnie nie zrobił nic. Argumenty przedstawione przez p. Krysickiego mają, w moim odczuciu, charakter wtórnej racjonalizacji własnych zaniedbań. Brak przygotowania na Walne Zgromadzenie jakiejkolwiek propozycji rozwoju Spółdzielni (a nawet rekomendowanych przez Radę zmian w regulaminie parkowania, gdzie wystarczy zmienić tytuł własności do lokalu), poza obligatoryjnymi uchwałami wymaganymi przez Statut i prawo spółdzielcze wskazuje, że Zarządowi pod kierunkiem p. Tomasza Krysickiego brakuje, niestety, inicjatywy i sprawczości.

3. Kontrola kosztów i pozyskiwanie dodatkowych przychodów

Po stronie argumentów poprawiających bilans rocznej działalności w Zarządzie pana Tomasz Krysickiego **należałoby odnotować relatywnie dobrą sytuację finansową Spółdzielni**. Uogólniając szczegółowe informacje, przygotowane przez Komisję Rewizyjną RN na podstawie materiałów dostarczonych przez Zarząd, należy odnotować wzrost zysków, powiększenie lokat i spadki w kilku istotnych pozycjach kosztowych. Na uwagę zasługuje wynegocjowanie z firmą Veolia obniżki kosztów ogrzewania mieszkań i podgrzania wody od lipca 2024 odpowiednio o 24 i 21, a także obniżenie kosztów wywozu odpadów gabarytowych. **Warto docenić dość skuteczną windykację należności od kontrahentów Spółdzielni**. Choć stan na rok 2024 nie wygląda jeszcze przesadnie optymistycznie, Zarząd przekazał, że w roku 2025 sytuacja poprawiła się. Odnotować można również drobne zwiększenie przychodów z tytułu wynajmu dodatkowych miejsc parkingowych, czy lepszego alokowania środków bankowych, które wg. Informacji Zarządu przekładają się na niecałe 800zł dodatkowego miesięcznego przychodu. Tyle tylko, że o podobną kwotę wzrósł koszt pensji członków Zarządu, więc oszczędności te w ogólnym bilansie się kompensują. Można mieć też wątpliwości, na ile redukcja np. kosztów obsługi informatycznej (abstrahując od zasadności rozwiązania konkretnej

umowy, czego RN nie kwestionuje) przełożyła się na problemy z obsługą systemu Probit oraz brak tak podstawowych i postulowanych przez Radę funkcjonalności (kolejna, nie wdrożona rekomendacja), jak forum dyskusyjne umożliwiające swobodną dyskusję i wymianę informacji z członkami Spółdzielni.

W tym miejscu trzeba, niestety, przejść do negatywów, które obejmują 2 aspekty: koszty zarządu SM Kiwerska oraz wiarygodność danych finansowych.

Należy zwrócić uwagę na wzrost w roku 2024 kosztów wynagrodzeń o 36% (do ponad 250 tysięcy zł łącznie kosztów osobowych i bezosobowych), nie rekompensowany spadkiem kosztów usług obcych o 7%. Poszerzając znów kontekst tej informacji o rok bieżący, jeżeli pod uwagę weźmiemy plan gospodarczy na rok 2025, to **roczny koszt wynagrodzeń sięgnie już kwoty ponad 350 tysięcy złotych, z czego większość tej kwoty, około 150 tys. złotych przypada na pensje dwóch członków Zarządu**. Dla niewielkiej spółdzielni, posiadającej 82 lokale, jest to **kwota gigantyczna, przekraczająca sumę wszystkich wydatków z FR, zaplanowanych na rok 2025**. Ta sytuacja powoduje, że całkowite koszt zarządu, które w Warszawie oscylują średnio wokół 2-4 zł z m2, w przypadku naszej Spółdzielni wynoszą znacznie więcej. Wg. bardzo pobieżnych wyliczeń z ubiegłych lat było to około 7zł z m2. Lokatorzy SM Kiwerska ponoszą koszty niejednokrotnie wyższe, niż mieszkańcy nowoczesnych, strzeżonych osiedli z garażem podziemnym. Porównań nie trzeba szukać daleko – w sąsiadującym z nami, identycznym technologicznie bloku na rogu Podleśnej i Lektykarskiej, koszty wynagrodzenia Zarządu wynosiły w nieodległym okresie, wg. informacji od p. Kołodziejskiego, 1500zł. W naszej sytuacji (3 bloki) porównywalne koszty pracy Zarządu powinny zatem sięgać maksymalnie 3 razy tyle, a więc 4500zł, a tymczasem wynoszą one 13500zł – czyli 9 razy więcej. Tak wysokie koszty utrzymania Zarządu byłyby może uzasadnione, gdyby Zarząd prowadził aktywną działalność inwestycyjną, która przekładałaby się na znaczną obniżkę kosztów utrzymania lokali przez członków Spółdzielni. Niestety, jak wskazano wyżej, w mijającym roku Zarząd efektywnie prowadził jedynie sprawy związane z administrowaniem Spółdzielnią. Należy podkreślić, że sytuacja związana z przerostem kosztów wynagrodzeń trwa w Spółdzielni od lat i znalazła swoje apogeum w odmowie podniesienia przez Radę Nadzorczą wynagrodzeń poprzedniemu Zarządowi na przełomie 2023 i 2024 roku. Osobiście wiązałem duże nadzieje na uzdrowienie tej sytuacji wraz z wejściem do Zarządu pana Tomasza Krysickiego. Skończyło się, niestety, na ustaleniu pensji indywidualnej przekraczającej uprzednie uposażenie p. Prezesa Woźniaka.

Kwestią być może ważniejszą jest jednak fakt, iż **cała, scharakteryzowana wyżej ocena sytuacji finansowej Spółdzielni opiera się na nierzetelnych danych finansowych**. Brak poprawnego sprawozdania finansowego za rok 2023, czego przez cały rok nie udało się naprawić panu Krysickiemu, a na co mocno zwróciła uwagę Komisja Rewizyjna, powoduje, że również dane za rok 2024 nie są w pełni wiarygodne. Ta sytuacja jest nieakceptowalna w wielu wymiarach. Jednym z nich jest fakt, iż ewentualne korekty mogą



mieć skutki skarbowe, względnie karno-skarbowe, które mogą rzutować na bieżącą sytuację finansową Spółdzielni. Tworzy to nieakceptowalne ryzyko. Jakkolwiek pierwotna odpowiedzialność za ten stan spada na Zarząd pod kierownictwem Prezesa Woźniaka, to jednak brak rozwiązania tej sytuacji w ciągu minionego roku mocno obciąża już nowy Zarząd, a w szczególności pana Krysickiego, który to zobowiązanie wziął na siebie.

4. Rekomendacja dla WZ

Powyższe aspekty działalności pana Tomasza Krysickiego w Zarządzie SM Kiwerska, stanowią podstawę, w mojej ocenie, do podjęcia decyzji w sprawie nie udzielania rekomendacji przyjęcia absolutorium dla pana Tomasza Krysickiego uczestnikom Walnego Zgromadzenia. Jednocześnie, wskazane pozytywne aspekty jego działań w Zarządzie, jak również fakt, iż co do zasady pierwotnym źródłem trapiących Spółdzielnię problemów jest jednak działalność poprzedniego Zarządu powodują, że skłaniam się do przyjęcia formuły, w której RN nie udziela WZ żadnej rekomendacji, ani pozytywnej, ani negatywnej, pozostawiając tę kwestię do swobodnej oceny uczestników Walnego Zgromadzenia.

Warszawa 24.06.2025

