

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

**Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMINO” z działalności,
od momentu jej ukonstytuowania (21.10.2024 r.) do
21.03.2025 r.**

Dnia 18 października 2024 r. – odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków SM „DOMINO”, podczas którego **stwierdzono wygaśnięcie mandatów Rady Nadzorczej (RN) na skutek zrzeczenia się mandatu i wybrano nową Radę Nadzorczą**, która, zgodnie ze Statutem S.M. „DOMINO” mogła działać do końca kadencji poprzedniej Rady, tj. maksymalnie 3 lata licząc od 24.03.2022 r.

NWZ zaufało i powierzyło losy spółdzielni Panu Dariuszowi Prusińskiemu, Pani Katarzynie Sobańskiej-Helman, Pani Anecie Witowskiej oraz Panu Robertowi Ziółkowskiemu.

21 października ukonstytuowała się Rada Nadzorcza w składzie: Katarzyna Sobańska-Helman (Przewodnicząca RN), Dariusz Prusiński (Z-ca przewodniczącej RN), Aneta Witowska (Sekretarz RN), Robert Ziółkowski (członek RN).

Zgodnie z obietnicami i otrzymanym mandatem NWZ Rada Nadzorcza podjęła niezwłocznie niezbędne działania, w celu pozyskania informacji i kluczowych dokumentów Spółdzielni. Zarząd (w składzie Pan Witold Tomaszewski, Pan Krzysztof Kozłowski i Pan Jerzy Terpiłowski) otrzymał szczegółową listę dokumentów i umów, które RN chciała uzyskać w trybie pilnym. Następnie, **23 października 2024 r.**, miało miejsce spotkanie Przewodniczącej oraz Zastępcy Przewodniczącej RN z ówczesnym Prezesem Witoldem Tomaszewskim. Przedstawiciele Rady Nadzorczej próbowali uzyskać dostęp do dokumentów Spółdzielni, dodatkowo przekazali listę pytań zarówno do Pana Witolda Tomaszewskiego, jak i księgowej. Niestety spotykali się albo z **odmową albo uchylaniem się/odraczaniem w czasie przekazania dokumentów. Nie uzyskali także odpowiedzi, gdzie znajduje się archiwum z dokumentami** Spółdzielni. Dopiero po zdecydowanych i jasno wyartykułowanych żądaniach ówczesny Prezes Witold



Tomaszewski zobowiązał się przygotować pełną informację i dokumenty w ciągu 48 h.

Niestety, jeszcze tego samego dnia Zarząd nie wpuścił członków Rady S.M. „DOMINO” do biura Spółdzielni, w którym miało odbyć się zaplanowane na ten dzień posiedzenie uniemożliwiając członkom Rady wykonywanie ich ustawowych i statutowych kompetencji nadzorczych. Pomimo utrudniania wykonywania pracy, RN spotkała się w pełnym gronie poza biurem Spółdzielni. Tematem obrad Rady był **wyбір kandydatów na członków Zarządu, rozważając różne formy kierowania działalnością Spółdzielni (zarządzania i administrowania)** oraz ich zgodność ze Statutem i Regulaminami Spółdzielni. Uwzględniła również możliwe ograniczenia finansowe Spółdzielni, opierając się bardziej na szacunkach niż znajomości faktycznych danych, do których nie miała dostępu.

W godzinach wieczornych **doszło do zastraszania** Przewodniczącej RN przez Prezesa Zarządu Witolda Tomaszewskiego. 29 października zdarzenie to zostało zgłoszone na Policję.

25 października 2024 r. (piątek) sytuacja z dostępem do informacji i dokumentów nie uległa poprawie. Na umówione wcześniej spotkanie z ówczesnym prezesem Witoldem Tomaszewskim stawiała się Przewodnicząca i członek RN, którzy zostali, po krótkiej wymianie zdań wyproszeni z biura. Nie doszło także do przekazania dokumentów.

Dodatkowo członkowie Rady S.M. „DOMINO” nie zostali wpuszczeni do biura Spółdzielni przez Zarząd w celu odbycia kolejnego zaplanowanego posiedzenia.

Posiedzenie to znów odbyło się poza biurem S.M. „DOMINO”. Brak woli i chęci współpracy ze strony ustępującego Zarządu zmusił Radę do podjęcia odpowiedzialnych i ważnych decyzji. Podjęliśmy uchwałę

- o odwołaniu Zarządu (Uchwała nr 1)
- oraz powołaniu na członka Zarządu Pan Łukasza Kasprzaka (Uchwała nr 2)
- o powołaniu nowego Prezesa, Pana Jarosława Bieleckiego (Uchwała nr 3)
- o czasowym delegowaniu z RN do Zarządu na stanowisko Z-cy Prezesa Pana Dariusza Prusińskiego (Uchwała nr 4)



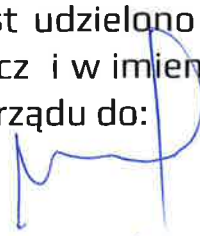
- Jednogłośnie zdecydowaliśmy również o konieczności natychmiastowego wejścia do biura Spółdzielni w obecności Policji, w celu zabezpieczenia dokumentacji.

Tego samego dnia, w godzinach wieczornych, w obecności Policji, dokonaliśmy wymiany zamków w biurze Spółdzielni przy ul. Alternatywy 4. Na miejscu pojawił się również Pan Witold Tomaszewski oraz Pan Jerzy Terpiłowski. Odwołany Prezes SM "DOMINO" próbował zatrzymać ochronę i wyśmiewać nowe władze Spółdzielni. Zdarzenie to zostało zarejestrowane przez członka Rady Nadzorczej, Pana Roberta Ziółkowskiego.

Po jakimś czasie doszło do kolejnej interwencji policji, wezwanej tym razem przez Panią Edytę Filippo, która oznajmiła funkcjonariuszom, że nie uznaje nowego Zarządu i chce dostać się do biura Spółdzielni, by odebrać swoje prywatne rzeczy. Funkcjonariusz policji zaproponował, aby P. Filippo umówiła się na kolejny dzień roboczy (poniedziałek) w celu odbioru swoich rzeczy. W trakcie rozmowy pod biurem Spółdzielni nagle pojawił się Pan Witold Tomaszewski i zaczął kierować w stronę Członka Zarządu Pana. Dariusza Prusińskiego niecenzuralne słowa i zasugerował że nastąpiło włamanie do biura Spółdzielni. Funkcjonariusz policji zwrócił się do Pana Tomaszewskiego o nieużywanie niecenzuralnych słów oraz poprosił, by się uspokoił. Stwierdził ponadto, widząc uchwały o powołaniu nowego Zarządu i ukonstytuowaniu się RN, że zmiana zamków do biura Spółdzielni była legalna. Dodatkowo funkcjonariusz Policji zaprosił Pana Tomaszewskiego do złożenia zawiadomienia o domniemanym włamaniu na komisariacie w kolejnych dniach.

Następnie, **28 października 2024 r. (poniedziałek)**, Zarząd i Rada Nadzorcza wspólnie otworzyli drzwi do biura. Zastaliśmy biuro w bardzo złym stanie – panował tam brud i chaos, a dokumenty były nieuporządkowane. Nie mogliśmy odnaleźć części dokumentów, w tym umów pracowniczych, protokołów z obrad organów Spółdzielni i regulaminów. W części kuchennej w jednej z szafek znaleziono kilkanaście butelek alkoholu, w lodówce zaś kilka puszek piwa.

Rada Nadzorcza wraz z Zarządem podjęła decyzję o przeprowadzeniu inwentaryzacji biura i archiwum. W związku ze stwierdzeniem braku kluczowych dokumentów, natychmiast udzielono pełnomocnictwa dla Kancelarii prawnej do działania na rzecz i w imieniu S.M. "DOMINO", w związku z wezwaniem odwołanego zarządu do:



- a) Ujawnienia dokumentów będących własnością S.M. „DOMINO”
- b) Przekazania spraw S.M. „DOMINO” nowemu zarządowi

Żaden z trzech odwołanych członków Zarządu nie kontaktował się z nowymi władzami Spółdzielni. Pan Witold Tomaszewski (były prezes) i Pan Krzysztof Kozłowski (były wiceprezes) nie pojawili się w biurze Spółdzielni, pomimo że do 31 października br. łączył ich z S.M. „DOMINO” stosunek pracy. Nie przedstawili również zwolnienia lekarskiego bądź innego usprawiedliwienia nieobecności.

Pani Edyta Filippo, asystentka i sekretarka poprzedniego Zarządu przebywa do dziś na zwolnieniu lekarskim.

Tym samym nowy Zarząd i Rada Nadzorcza nie otrzymali:

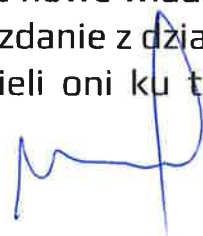
- żadnych dokumentów (w tym umów i faktur) i informacji, o które zwrócili się do ówczesnego Zarządu, poza dwoma umowami, których kopie przekazano podczas spotkania,
- dostępów do systemów (systemu bankowego, systemu czynszowego i księgowego, poczty),
- żadnej pomocy ze strony osób zatrudnionych jeszcze przez Spółdzielnię na umowę o pracę.

Dodatkowo dokumentacja ujawniona w siedzibie SM „DOMINO” była nieuporządkowana i niekompletna, co znacząco utrudnia jej weryfikację.

Zarząd S.M. „DOMINO” poinformował RN, że spotkał się z opieszałością księgowej, prowadzącej na umowę zlecenie sprawy rachunkowe i kadrowe S.M. „DOMINO” oraz trudności w uzyskaniu od niej dokumentów i przekazaniu informacji, zwłaszcza pracowniczych.

RN zarządziła inwentaryzację biura i archiwum spółdzielni.

Poprzednie władze nadzorcze Spółdzielni nie zostawiły sprawozdania ze swojej 2,5-letniej działalności. Nie udało się również znaleźć pisemnych materiałów dotyczących efektów realizacji ich ustawowych i statutowych obowiązków. Ponadto nie odbyło się żadne spotkanie z nowo powołanymi władzami spółdzielni. Nie zaobserwowaliśmy, żeby dotychczasowi przedstawiciele podjęli działania, które mogłyby stworzyć wrażenie, że działają na rzecz Spółdzielni, wprowadzając nowe władze w sytuację organizacyjną Spółdzielni, np. składając sprawozdanie z działań i opisując sytuację SM „DOMINO”. Warto dodać, że mieli oni ku temu



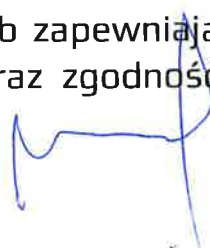
wystarczającą przestrzeń czasową, pozostając na swoich stanowiskach przez kilka miesięcy po złożeniu rezygnacji.

Rada Nadzorcza wraz z Zarządem omówiła możliwe opcje dotyczące modelu zarządzania spółdzielnią, zgodne z prawem spółdzielczym i obowiązującym statutem S.M. "DOMINO". Pod uwagę wzięto zatrudnienie na etacie administratora z doświadczeniem w zarządzaniu nieruchomością lub firmę administrującą nieruchomościami. Po analizie rynku i ofert, zdecydowaliśmy się na współpracę z firmą „GRUPA AD-BUD Arkadiusz Grala”, która posiada duże doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami. Dodatkowo administruje także sąsiednią nieruchomością przy ul. Indiry Gandhi/Polskie Drogi.

Rada Nadzorcza uchyliła również regulamin premiowania Zarządu, co było działaniem niezbędnym z uwagi na złą kondycję finansową Spółdzielni. W momencie powołania Nowego Zarządu na koncie głównym widniała kwota 17 tys. zł, a na funduszu remontowym 45 zł. Kwota niezapłaconych faktur przewyższała kilkukrotnie stan kont.

W listopadzie ubiegłego roku Zarząd i Rada Nadzorcza zapoznali się z umowami zawartymi przez poprzedni Zarząd. Stwierdziliśmy, że część umów była niekorzystna, a ich warunki nie odpowiadały jakości świadczonych usług. Zarząd w ostatnich latach do większości umów podpisał niekorzystne aneksy zwiększające bezpodstawnie wynagrodzenie za usługi. Część z tych umów nie posiadała sprecyzowanego zakresu obowiązków bądź był on bardzo ogólny, zaś dla części usługobiorców zmniejszono zakres obowiązków przy jednoczesnym podwyższeniu wynagrodzenia.

Postanowiliśmy wypowiedzieć te umowy i przeprowadzić konkurs ofert na usługi, które byłyby korzystniejsze finansowo i jakościowo dla Spółdzielni. Organizacyjną ramę wyboru nowych usługodawców stanowił uchwalony w grudniu 2024 r. przez Radę Nadzorczą Regulamin organizacji konkursu ofert w Spółdzielni Mieszkaniowej "DOMINO" regulujący tryb oraz zasady przeprowadzania konkursu ofert na wybór wykonawcy prac remontowo-budowlanych, dostaw towarów lub świadczenia innych usług na rzecz Spółdzielni, w sposób zapewniający transparentność, równość, uczciwość, obiektywność oraz zgodność z obowiązującymi przepisami prawa.



Do dnia zakończenia kadencji obecnej RN nastąpiła zmiana następujących usługodawców Spółdzielni:

- Obsługa bankowa
 - Obsługa księgowa
 - Usługa sprzątania
 - Usługa ochrony
 - Konserwacja
-
- Zawarto polisę ubezpieczeniową nieruchomości.
 - Przeprowadzono obowiązkowe przeglądy, które nie były przeprowadzane pomimo wymagań prawnych, w tym przegląd instalacji elektrycznej i przegląd instalacji gazowej.
 - Podpisano umowę na dostawę prądu.
 - Podpisano umowę na dostawę gazu.
 - Wprowadzono przelewy masowe (indywidualne numery kont dla mieszkańców do rozliczeń ze Spółdzielnią).
 - Rozszerzono funkcjonalności programu do rozliczeń spółdzielczych, czyli tzw. obsługa czynszowa (s-Bit).
 - Zlecono studium realizacji monitoringu wewnętrznego nieruchomości.
 - Rozpoczęto aktualizację danych kontaktowych i zbieranie zgód na wysyłanie korespondencji drogą elektroniczną
 - Przeprowadzono remont spalonej altany śmietnikowej i uszkodzonych balkonów
 - Na bieżąco prowadzona jest windykacja należności, w tym przekazane wybranych przypadków do kancelarii prawnej.

W okresie od 21 października 2024 do 21 marca 2025 RN spotkała się 63 razy, w tym na 10 posiedzeniach protokołowanych, często pracując do późnych godzin nocnych w biurze i w domu.



PODSUMOWANIE

Rada Nadzorcza ukonstytuowana 21.10.2025 r. sprawując statutowy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMINO” stwierdza, że prowadzona ona była niezgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami i zachowaniem należytego stanu finansów.

Podjęta szereg działań zmierzających do wyjaśnienia nieprawidłowości, ich naprawy i podniesienia standardu obsługi członków Spółdzielni.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestnicząc w licznych posiedzeniach i spotkaniach, podczas których zapoznawali się z opracowaniami, wyjaśnieniami i sprawozdaniami dotyczącymi wszystkich aspektów działalności Spółdzielni, zapewniali jej odpowiednią kontrolę i nadzór.

W związku z zakończeniem kadencji Rady Nadzorczej, której byliśmy członkami, przygotowaliśmy rekomendacje dla członków Rady Nadzorczej wybranych na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu, planowanym na dzień 28 marca 2025 r.

Do priorytetowych działań należą:

- Uchwalenie **planu gospodarczego** na 2025 r.
- **Badanie Sprawozdania finansowego za 2023 r.** oraz przedłożenie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z tego badania
- **Badanie Sprawozdania finansowego za 2024 r.** oraz przedłożenie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z tego badania
- Ewaluacja treści **Statutu** S.M. „DOMINO”, opiniowanie i rekomendacja zmian (uchwała WZ).
- Ewaluacja treści **Regulaminu Zarządu, RN i WZ** oraz **innych regulaminów**, ich opiniowanie i rekomendacja zmian (uchwała WZ).
- Uchwalanie regulaminów niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia (m.in. windykacji).
- Uchwalanie **zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi**.
- Uregulowanie kwestii umieszczania elementów nie będących w zasobach Spółdzielni (m. in. nośników reklamowych i klimatyzatorów) **na elewacji budynku**.
- **Okresowa ocena wykonania przez spółdzielnię jej zadań gospodarczych**, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania



przez spółdzielnię praw jej członków oraz złożenie WZ wyników tej kontroli i oceny

- Finalizacja działań zmierzających do **rozliczenia nieprawidłowości w zarządzaniu spółdzielnią przed 25.10.2024 r.**
- **Kontrola rozpatrywania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i jej członków.**
- Uczestniczenie w **lustracji** Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń pokontrolnych.
- **Okresowa ewaluacja przyjętego modelu zarządzania Spółdzielnią z uwzględnieniem oceny pracy Zarządu i administratora S.M. „DOMINO”.**
- **Analiza alternatywnych rozwiązań w zakresie ogrzewania nieruchomości** i finansowania wydatków na ten cel.
- **Ocena planu remontów** konserwacji nieruchomości.
- **Nadzór nad realizacją obowiązków informacyjnych** wobec członków Spółdzielni, dobór narzędzi i sposobu komunikacji.

Podstawą prawną działalności Rady Nadzorczej były następujące akty prawne i regulacje:

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późn. zm.,
- Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. z późn. zm.,
- Statut Spółdzielni
- Regulamin Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej pracowali społecznie.

Katarzyna Sobañska-Helman
Przewodnicząca RN



Dariusz Prusiński
Zastępca Przewodniczącej RN



Aneta Witowska
Sekretarz RN



Robert Ziółkowski
Członek RN

