

Akcja odzyskania Spółdzielni Mieszkaniowej Waszyngtona przez jej Członków

Inicjatywa powołania „Akcji odzyskania Spółdzielni” powstała w związku z całkowitym brakiem współpracy członków Rady Nadzorczej z mieszkańcami i brakiem jakiegokolwiek wpływu mieszkańców na sprawy dotyczące naszych nieruchomości, szczególnie w zakresie remontów, ale nie tylko. Sprawy takie jak gospodarka własna Spółdzielni, majątek własny Spółdzielni, księgowość Spółdzielni, przetargi, zarząd naszymi nieruchomościami itd. zostały całkowicie odizolowane przez poprzednie i obecną Radę Nadzorczą od jakiegokolwiek możliwości pozyskiwania informacji, nie mówiąc już o jakimkolwiek wpływie członków Spółdzielni na te sprawy. Na odpowiedź Rady Nadzorczej na zadane pytania trzeba czekać miesiącami, o ile w ogóle Rada raczy odpowiedzieć, a jeśli odpowiada, to w sposób, który niczego kompletnie nie wyjaśnia. Mieszkańcy zadający pytania są traktowani jak natręci i oszołomy. Kompetencje i ignorancja przepisów prawa członków Rady Nadzorczej, to osobny temat. Przez lata mieszkańcy zostali skutecznie pozbawieni złudzeń, co widać po frekwencji na Walnych Zgromadzeniach.

Naszym celem jest:

1. Wprowadzenie do Rady Nadzorczej większościowej grupy kompetentnych osób realizujących interesy członków Spółdzielni i w sposób zgodny z ustawą nadzorujących pracę Zarządu.
2. Odwołanie prezesa zarządu i przeprowadzenie pierwszego w tej Spółdzielni konkursu na to stanowisko. Dla przypomnienia, obecna prezes wraz z pierwszą RN została nam autorytatywnie narzucona w 2003 roku (podział Spółdzielni) przez prezesa RSM Osiedle Młodych wraz z całym pakietem milionowych strat m.in. związanych z dokumentacją inwestycji „Kamionek”.
3. Przywrócenie właściwej roli Rady Nadzorczej jako niezależnego organu kontrolującego na bieżąco pracę Zarządu. Od początku, czyli od 2003 roku Rada Nadzorcza funkcjonuje jako organ całkowicie podległy i kontrolowany przez prezesa zarządu, co prowadzi wyłącznie do patologii w zarządzaniu naszym wspólnym spółdzielczym majątkiem, a także do patologii w przeprowadzaniu wyborów do RN. Nieliczni członkowie RN spoza układu nomenklaturowego byli szykanowani, pomawiani i niedopuszczani do możliwości prowadzenia niezależnej kontroli zarządu, a także uniemożliwiano im jakikolwiek wpływ na gospodarkę nieruchomości, które reprezentowali.
4. Przeprowadzenie gruntownego audytu w dziale księgowości. SM Waszyngtona od przynajmniej 10 lat nie była poddawana badaniom sprawozdań finansowych, ani nie była w żaden inny sposób kontrolowana. Rada Nadzorcza mając obowiązek ustawowy, nie prowadziła kontroli nawet samodzielnie z uwagi na całkowity brak kompetencji w tym zakresie. Pomimo zgłaszanych pisemnie i wskazywanych bardzo poważnych nieprawidłowości, corocznie Rada Nadzorcza rekomendowała Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzanie sprawozdań finansowych jako wykonanych rzetelnie i ze szczególną starannością, czym wprowadzała członków Spółdzielni w błąd (świadome namawianie członków do niekorzystnego rozporządzania mieniem). Jednocześnie Zarząd i Rada Nadzorcza uniemożliwiały odczytanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia oceny działalności Spółdzielni przygotowanej przez uprawnioną do tego niezależną grupę członków.
5. Unieważnienie ostatniej wykonanej Lustracji Spółdzielni i skierowanie zawiadomienia do odpowiednich instytucji. Trzy Komitety Nieruchomości wniosły do Lustratora 25 poważnych zarzutów do działalności Spółdzielni, jednak Lustrator, nie tylko że nie przeprowadził kontroli w tym zakresie, ale nawet nie wspomniał o tym słowem w protokole z przeprowadzonej lustracji, czym wprowadził członków Spółdzielni i Walne Zgromadzenie w błąd co do faktycznego stanu.
6. Przeprowadzenie audytu w zakresie remontów i przeprowadzanych przetargów. Spółdzielnia nie prowadzi żadnej spójnej polityki remontowej. Remonty planowane są w sposób nietransparentny i chaotyczny, znacznie zwiększając koszty, w przetargach uczestniczą dwie, albo jedna firma, panuje absolutna niechęć do aktywnego pozyskiwania oferentów, ceny bardzo znacząco przewyższają wyceny inwestorskie, tylko czasami zdarzają się bunty mieszkańców i wtedy nagle okazuje się, że można dużo taniej. Wszystkie przeprowadzane przetargi nie spełniają kryteriów konkurencyjności i transparentności. Na dwóch częściach Walnego Zgromadzenia 2024 podjęte zostały uchwały zobowiązujące Zarząd i RN do stosowania określonych procedur przetargowych z udziałem Komitetów Nieruchomości. Zarząd i RN systemowo ignorują wolę wyrażoną przez mieszkańców.

Akcja odzyskania Spółdzielni Mieszkaniowej Waszyngtona przez jej Członków

7. Przejęcie przez mieszkańców faktycznej kontroli nad wszystkimi sprawami związanymi z naszymi nieruchomościami i zmuszenie członków Rady Nadzorczej do rzeczywistej pracy w naszym interesie poprzez realizowanie woli mieszkańców. To są nasi pracownicy, którzy pobierają wynagrodzenie za pracę i mają być z tej pracy rozliczani.
8. Uzyskanie swobodnego dostępu do dokumentów takich jak np. protokoły z przeglądów budowlanych, faktury za media, kalkulacje opłat, protokoły z przetargów, tabele wynagrodzeń i premii członków Zarządu itd. poprzez zamieszczanie ich na stronie internetowej Spółdzielni.
9. Zobowiązanie Zarządu i Rady Nadzorczej do wykonywania przejrzystych, szczegółowych planów gospodarczych w układzie ciągłości z lat poprzednich i do bezwzględnego uzyskiwania akceptacji mieszkańców poszczególnych budynków lub Komitetów Nieruchomości.
10. Zobowiązanie Zarządu i Rady Nadzorczej do prowadzenia w układzie ciągłości z lat poprzednich poczynając od 2003 roku tabeli remontów z wyszczególnieniem terminu, zakresu prac, firmy, ceny kosztorysowej i ofertowej, kredytu, linku do umowy w podziale na poszczególne nieruchomości, a jeśli nieruchomość jest wielobudynkowa, to na poszczególne budynki. To samo z przychodami na fundusze remontowe z uwzględnieniem rodzajów przychodów.
11. Zobowiązanie Zarządu i Rady Nadzorczej do rozliczania mediów zgodnie z przepisami prawa poprzez m.in. uwzględnianie w kosztach stałych ciepłej wody (CW) strat energii na częściach wspólnych (węzeł, przesył, cyrkulacja), czyli strat wynikających z tzw. gotowości systemu. Obecne rozliczenia CW są niezgodne z prawem i powodują bardzo znaczące finansowo pokrzywdzenie mieszkańców korzystających z wody zgodnie z założeniami użytkowymi. Pisma Komitetów Nieruchomości do Zarządu i RN w tej sprawie pozostają bez odpowiedzi.
12. Zobowiązanie Zarządu i Rady Nadzorczej do całkowicie odrębnego analitycznego rozliczania działalności własnej Spółdzielni w zakresie kosztów i przychodów dotyczących lokali własnych i działalności Spółdzielni. To samo dla każdej nieruchomości – oddzielne plany i wykonanie i dodatkowo z podziałem funduszu remontowego na budynki i części wspólne nieruchomości.
13. Przeprowadzenie audytu w zakresie wydatków Zarządu na cele przekraczające uprawnienia zarządu zwykłego bez wymaganej zgody Walnego Zgromadzenia (uchwała w/s podziału nadwyżki bilansowej). Dotyczy to m.in. ostatniego zakupu nowego oprogramowania za gigantyczną kwotę 200 tys. zł z całym drogim pakietem opłat miesięcznych, rocznych, wdrożeniowych, eksploatacyjnych i szkoleniowych, a także zakupem za 90 tys. zł systemu klimatyzacji do biura zarządu, który będzie generował olbrzymie comiesięczne i roczne koszty serwisowe, eksploatacyjne itp. To wszystko będzie obciążać nasze kieszenie w stawce eksploatacyjnej. O takich wydatkach ma prawo decydować wyłącznie Walne Zgromadzenie przeznaczając ewentualnie na taki cel część nadwyżki bilansowej. Są to sprawy mające znamiona nadużycia gospodarczego dużych rozmiarów.
14. Zobowiązanie Zarządu i Rady Nadzorczej do bezwzględnego respektowania podstawowego ustawowego prawa członków Spółdzielni do wnoszenia na Walne Zgromadzenia projektów uchwał podpisanych przez min. 10 członków (art. 8[3] ust. 11 i 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Cenzura projektów uchwał jakiej dokonał Zarząd przed Walnym Zgromadzeniem 2024 przy aprobachie Rady Nadzorczej nie może mieć więcej miejsca. Jest to sprawa nosząca znamiona przestępstwa.
15. Nasze cele mamy zamiar zrealizować poprzez podejmowanie na Walnych Zgromadzeniach stosownych uchwał, angażowanie mieszkańców, pozyskiwanie kompetentnych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, współpracę z Komitetami Nieruchomości, działalność informacyjną i integrującą mieszkańców.

Jeśli macie Państwo podobne cele, chcecie zadbać o swój majątek, macie dość nomenklatury spółdzielczej, to zapraszamy do aktywnej współpracy, a przede wszystkim do udziału w Walnym Zgromadzeniu 2026 i do poparcia naszych kandydatów do Rady Nadzorczej.