

**Do Zarządu  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Waszyngtona”  
d/w Rady Nadzorczej**

04-030 Warszawa  
ul. Kinowa 19

Członkowie Spółdzielni reprezentujący Komitety Nieruchomości nr 3,5,6 należący do I, V i VI części Walnego Zgromadzenia wnoszą na Walne Zgromadzenie zwołane w dniach od 26 maja 2025 do 12 czerwca 2025 ocenę działalności Zarządu i Rady Nadzorczej oraz ocenę Sprawozdania Finansowego i przeprowadzonej lustracji wraz z rekomendacją do uchwał z pkt. 10 porządku obrad.

W związku z podziałem Walnego Zgromadzenia na VI części członkowie Spółdzielni mają prawo wnieść na I część w punkcie 9 „Dyskusja nad pkt. 4-8 pisemną ocenę celem przedstawienia jej wszystkim członkom Spółdzielni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Informujemy, że nieodczytanie wniesionej oceny działalności Zarządu i Rady Nadzorczej oraz oceny Sprawozdania Finansowego i przeprowadzonej lustracji wraz z rekomendacją do uchwał z pkt. 10 porządku obrad, będzie podstawą do zaskarżenia tych uchwał.

**Ocena**

**działalności Zarządu i Rady Nadzorczej oraz ocena Sprawozdania Finansowego i przeprowadzonej lustracji wraz z rekomendacją do uchwał z pkt. 10 porządku obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego w dniach od 26 maja 2025 do 12 czerwca 2025 dokonana przez członków Spółdzielni reprezentujących Komitety Nieruchomości nr 3,5,6 i należących do I, V i VI części Walnego Zgromadzenia.**

1. Jest to jedna z najgorzej zarządzanych spółdzielni, w której Zarząd z Radą Nadzorczą całkowicie wykluczyły z życia Spółdzielni faktycznych właścicieli, czyli jej członków. Jest to typowa patologiczna nomenklaturowa Spółdzielnia, w której Rada Nadzorcza nie pełni ustawowych funkcji kontrolnych i samodzielnych. Taka sytuacja jest niezwykle szkodliwa i dla Spółdzielni i dla jej członków. Brak kompetencji i właściwej kontroli stwarza warunki do samo władzy i wykluczenia członków Spółdzielni z możliwości uczestniczenia w sprawach dotyczących przynajmniej ich własnych nieruchomości.
2. W każdej "zdrowo", czyli zgodnie z prawem funkcjonującej spółdzielni mieszkaniowej, gdzie Rada Nadzorcza pełni swoją ustawową rolę, współpraca z Komitetami Nieruchomości jest pożądana i w sposób szczególny zabiegają o nią członkowie Rady Nadzorczej. W SM Waszyngtona członkowie Rady Nadzorczej podjęli decyzję o sabotowaniu i destrukcji funkcjonowania statutowych organów Spółdzielni jakimi są Komitety Nieruchomości. Celem tej decyzji jest nieodpowiadanie na pisma, zapytania i wnioski w sprawach bieżących oraz w sprawach wykrytych nieprawidłowości. Można jedynie przypuszczać, że członkowie Rady Nadzorczej nie podjęliby samodzielnie tak niepoważnej, nieodpowiedzialnej decyzji, gdyby nie patologiczny układ, w którym to pani prezes Anna Krygier, prawdopodobnie nieformalnie, koordynuje i nadzoruje pracę Rady Nadzorczej.
3. W związku z systemowym ignorowaniem Komitetów Nieruchomości oraz całkowitą izolacją informacyjną, przejawiającą się w nieodpowiadaniu na pisma, w niepodejmowaniu działań kontrolnych, w zaprzestaniu zamieszczania na stronie Spółdzielni uchwał i protokołów organów Spółdzielni, Komitety Nieruchomości nr 3,5,6 podjęły w wielu sprawach działania na szczeblu

Departamentu Mieszkalnictwa i nie tylko. Sprawy są w toku. Komitety Nieruchomości zwróciły się też pisemnie do członków Rady Nadzorczej o podjęcie z Komitetami współpracy i o przekazanie posiadanej wiedzy w zakresie nieprawidłowości w Spółdzielni, w szczególności w przetargach, zleceniach, księgowości, nieformalnych układach, w tym ingerencji w niezależność Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej zostali poinformowani o odpowiedzialności karnej w przypadku ukrywania i zatajania istotnych informacji mających swoje odniesienia w art.270, art.286.§1, art.296, art.303 Kodeksu Karnego i art. 267d.§1 Prawa Spółdzielczego.

4. Rada Nadzorcza prowadzi jawne i świadome działania destrukcyjne wobec Komitetów Nieruchomości poprzez nierespektowanie oświadczeń Komitetów Nieruchomości złożonych na dziennik podawczy, regulujących zgodnie z prawem i Statutem wzajemną korespondencję między organami Spółdzielni. Możemy przypuszczać, z uwagi na treści wysyłanych niepoważnych pism przez Radę Nadzorczą, że ich autorem jest pani prezes Anna Krygier. Należy tu wskazać na sprzeczność interesów Zarządu i członków Spółdzielni reprezentowanych przez Radę Nadzorczą.
5. Niewypełnianie przez Zarząd i Radę Nadzorczą ustawowych i statutowych obowiązków poprzez nieudzielanie odpowiedzi nie tylko członkom, ale i Komitetom Nieruchomości na wnoszone pisma, skargi oraz wnioski, w tym o sporządzenie kalkulacji opłat, czy też o wyjaśnienie istotnych wątpliwości w analizach i planach gospodarczych.
6. Przygotowywanie przetargów i sposób ich przeprowadzania budzi poważne wątpliwości co do kompetencji i rzetelności zarówno członków Zarządu jak i Rady, a także rodzi uzasadnione podejrzenia celowego ograniczania ilości oferentów do dwóch albo jednego, co skutkuje, tak jak np. w przypadku Waszyngtona 45/51, wyborem oferty o 44% wyższej od kwoty przewidzianej w planie. Podobnie dla nieruchomości nr 6. Jeden oferent i koszt remontu tarasu absurdalne 2600 zł/m<sup>2</sup>. Poza tym nie ma prowadzonej żadnej polityki remontowej, wobec czego remonty planowane są chaotycznie znacząco zwiększając koszty. Nie ma w Spółdzielni Inspektora robót budowlanych, czyli jedynej kompetentnej osoby mogącej wykonać rzetelne kosztorysy inwestorskie. Brak inspektora skutkuje niezwykle drogimi przeglądami budowlanymi.
7. Wzbudzające poważne zaniepokojenie mieszkańców dążenie Zarządu do zaciągania wielomilionowych kredytów na nieuzasadnione inwestycje. Planowanie i wydatkowanie na ten cel środków finansowych bez jakiegokolwiek konsultacji i wiedzy mieszkańców. Ukrywanie przed Komitetami Nieruchomości informacji dotyczących zaciągniętych kredytów.
8. Ignorowanie zgłoszeń dotyczących niezgodnego z Prawem budowlanym wykonywania przeglądów budowlanych w nieruchomości nr 6 zwiększających czterokrotnie koszty oraz podawanie w pismach niezgodnej ze stanem faktycznym powierzchni zabudowy.
9. Bezprawne odrzucenie przez Zarząd przy aprobacie członków Rady Nadzorczej czterech projektów uchwał wniesionych prawidłowo przez dużą grupę członków na podstawie art.8(3).11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na Walne Zgromadzenie w 2024 roku. Sprawa w toku zgłoszona do Departamentu Mieszkalnictwa.
10. Zgodnie z zapisami Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza miała obowiązek zlecić niezależnemu biegłemu rewidentowi badanie sprawozdania finansowego, a opinię z tego badania wyłożyć na 21 dni przed Zebraniem. Niepoddawanie od kilku lat Sprawozdań Finansowych badaniu przez biegłego rewidenta, stanowi naruszenie §76 i §92 Statutu Spółdzielni. Przyjęcie Sprawozdania Finansowego bez jego jakiegokolwiek weryfikacji byłoby daleko ryzykowne i nieroztropne wobec podejrzenia olbrzymich nieprawidłowości księgowych zgłoszonych Radzie Nadzorczej i niepracującej już Głównej Księgowej. Sprawa ta jest obecnie przedmiotem zainteresowania Departamentu Mieszkalnictwa.



11. Brak wykonanej Analizy działalności Spółdzielni za 2023 rok i za 2024 rok. Rada Nadzorcza ignorowała wnioski w tej sprawie, a także uchwałała Plany Gospodarcze na 2024 i 2025 rok bez znajomości podstawowych danych z wykonania roku 2023 i 2024. Ignorowała też ważne pytania w sprawie przyjętego planu na 2024 rok. Plan Gospodarczy na 2025 rok do tej pory nie został członkom Spółdzielni ujawniony, co jest ewidentnym naruszeniem prawa.
12. Od 2021 roku Spółdzielnia nie dokonała rozliczenia pobranych zaliczek w związku z otrzymaniem z Urzędu Miasta decyzji na udzielenie bonifikaty od jednorazowej opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla nieruchomości nr 3 (może i dla innych też). Główna Księgowa pani Aneta Nahorna na poprzednim Walnym Zgromadzeniu zobowiązała się do wyjaśnienia tej sprawy. Do dzisiaj nie ma żadnej informacji.
13. Wydatkowanie 200 tys. zł na oprogramowanie do biura Zarządu. Pomijając fakt absurdalnej ceny powszechnego prostego systemu, wydatkowanie takiej kwoty bez zgody Walnego Zgromadzenia, jest nadużyciem uprawnień. Oprócz tego wydatku będą także olbrzymie koszty serwisowe, szkoleniowe, wdrożeniowe i bieżącej zewnętrznej obsługi. Taki zakup wykracza poza zakres czynności zarządu zwykłego i poza kompetencje Rady Nadzorczej. Przychody Spółdzielni z własnej działalności gospodarczej pomniejszone o koszty i podatek muszą w całości wejść do nadwyżki bilansowej. Tylko Walne Zgromadzenie może część nadwyżki przeznaczyć na taki zakup.  
Samowolne bez informowania i zgody Walnego Zgromadzenia decydowanie o zakupie klimatyzacji do biura Zarządu za kwotę 90 tys. zł. Taka inwestycja to nie jest wydatek jednorazowy, tylko także wysokie stałe koszty eksploatacji i serwisu wpływające na rachunki mieszkańców. Na takie inwestycje musi być uchwała Walnego Zgromadzenia w sprawie przeznaczenia na taki cel części nadwyżki bilansowej, a takiej uchwały nie było. Rada Nadzorcza była o tym wielokrotnie informowana i nie podjęła żadnych czynności.  
Sprawy te mają charakter nadużyć gospodarczych wielkich rozmiarów i są w tych sprawach przygotowywane zawiadomienia.
14. Gospodarka odpadami w SM Waszyngtona, a raczej jej całkowity brak skutkuje od wielu lat uciążliwością oraz zagrożeniem zdrowia i życia dla ok. 1,5 tysiąca mieszkańców zamieszkających w budynkach Waszyngtona 37,39,41,43, Kinowa 24, Zbaraska 4,5,5a,5b,6, St. Augusta 3,5,5a i innych osób przechodzących, czy też korzystających ze śmietnika zlokalizowanego pomiędzy budynkami Zbaraska 4 i 6. W zasadzie mówienie o śmietniku jest tutaj nie na miejscu i raczej powinno się używać sformułowań niekontrolowane, dzikie wysypisko śmieci, szaleńisko miejskie dla bezdomnych i meneli spożywających alkohol na okolicznych ławkach, miejsce niebezpieczne epidemiologicznie z uwagi na otwarte boksy i pojemniki, miejsce zagrożenia dla zdrowia i życia przez walające się wokół gabaryty i otwarte boksy, co jest szczególnie niebezpieczne dla dzieci. Miejsce smrodu i wylęgarnia prusaków oraz karaluchów. Zasmrodzone mieszkania, inwazja muszek, karaczany giganty w piwnicach. No i oczywiście widok z okien i z ulicy przyprawiający o mdłości stanowiący faktyczną wizytówkę tej nomenklaturowej Spółdzielni. To też obraz dzielnicy Praga Południe, ponieważ jest to wysypisko i szaleńisko miejskie ogólnodostępny i widoczny dla przechodniów z publicznej ulicy Zbaraska. Od lat liczne zgłoszenia mieszkańców nie przynoszą żadnych rezultatów. Na ostatnim Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni członkowie nieruchomości będących w strefie oddziaływania tego wysypiska, wnieśli zgodnie z prawem i podjęli uchwały m.in. zobowiązujące Zarząd i członków Rady Nadzorczej do wykonania i wdrożenia Planu bezpieczeństwa, porządku oraz gospodarki odpadami w SM Waszyngtona dla Nieruchomości nr 3, 5, 6. Po długim okresie bezczynności organów Spółdzielni, Komitety Nieruchomości skierowały do członków Rady Nadzorczej pisma z zapytaniami o postępy w pracach. Pisma pozostały bez odpowiedzi. Następnie kolejne pisma-skargi również nie wzbudziły zainteresowania organów Spółdzielni. Jedyną informacją jaką uzyskał jeden z mieszkańców ze Spółdzielni była informacja o treści: „Pani prezes Anna Krygier uważa, że robienie czegokolwiek mija się z celem, nic to nie da i niczego nie zmieni”. Trudno się dziwić takiej postawie, skoro pani Prezes mieszka kilka przystanków dalej, nigdy nie była widziana na

osiedlu, jest całkowicie odizolowana od mieszkańców i otoczona szczelnym kordonem zaufanych członków Rady Nadzorczej, którzy kompletnie ignorują nie tylko mieszkańców, ale i statutowo powołane Komitety Nieruchomości. Oczywiście są rozwiązania systemowe, które można wdrożyć i które rozwiążą wskazane problemy. Z tego też powodu członkowie na Walnym Zgromadzeniu zobowiązali organy Spółdzielni do opracowania stosownego Planu bezpieczeństwa, porządku oraz gospodarki odpadami. Niestety osoby zarządzające Spółdzielnią nie tylko, że nie mają chęci, ale głównym problemem jest ich absolutna niekompetencja i brak szacunku dla mieszkańców, czego dowodem jest pozostawienie nawet na Święta Wielkanocne gigantycznego syfu śmietnikowego. Wskazujemy tu, że członkowie Rady Nadzorczej w SM Waszyngtona zarabiają od 1900 do 2800 zł na miesiąc i są zobowiązani ustawowo do tworzenia i uchwalania planów oraz do współpracy z Komitetami Nieruchomości czego po prostu nie wykonują.

15. Lustracja z uwagi na absolutny brak rzetelności została zaskarżona przez Komitety Nieruchomości nr 3,5,6 i zgłoszona do Departamentu Mieszkalnictwa z uwagi na podejrzenie nieformalnych układów prowadzących do ukrycia zgłoszonych lustratorowi poważnych nieprawidłowości. Lustrator otrzymał pismo z 21 poważnymi zarzutami do działalności organów Spółdzielni wraz z obszerną korespondencją dowodową i nawet słowem się do nich nie odniósł. Komitety Nieruchomości wystosowały do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, który przeprowadzał lustrację wezwanie do wycofania Listu polustracyjnego L.dz.265/2025 i Protokołu z lustracji pełnej za 2021-2023 oraz do poinformowania członków Spółdzielni SM Waszyngtona o wadliwości tych dokumentów i konieczności wniesienia istotnych poprawek. Sprawa w toku.

**Z tych też powodów:**

1. Rekomendujemy niezatwierdzanie Sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej oraz Sprawozdania Finansowego.
2. Rekomendujemy nieprzyjmowanie wniosków zawartych w liście polustracyjnym z uwagi na jego wadliwość, nierzetelność i zaskarżenie.
3. Rekomendujemy nieudzielenie absolutorium członkom Zarządu Annie Krygier, Anecie Nahornej, Dorocie Jankowskiej-Lamcha i Wojciechowi Wysockiemu.

**Podpisy:**

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