

**Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”
za II półrocze 2025 r.**

Po Walnym Zebraniu w czerwcu 2025 r. Rada Nadzorcza RSM „Budowlani” pracowała w następującym składzie:

Przewodnicząca Rady Nadzorczej: Krystyna Tańska-Kwiecińska

Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej: Piotr Frąckowiak

Sekretarz Rady Nadzorczej: Piotr Michalski

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej: Barnarda Gajek

Członek Komisji Rewizyjnej: Piotr Frąckowiak

Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi: Natalia Pragiel

Członek Komisji GZM: Rafał Tangri

Członek Komisji GZM: Mirosław Szołucha

(UWAGA: Natalia Prygiel była w Radzie Nadzorczej do swojej rezygnacji w styczniu 2026 r., za nią wszedł Kazimierz Wacholc (od lutego 2026 r.), a przewodniczącym Komisji GZM został Rafał Tangri)

Przewodniczący Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej: Michał Błażyński

Członek Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej: Mariusz Witkowski

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o plany pracy, poszerzone o sprawy wynikające z bieżących potrzeb. Rozpatrywanie każdego tematu kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. W II połowie 2025 r. odbyło się pięć posiedzeń Prezydium, pięć posiedzeń Plenarnych oraz jedno Posiedzenie Nadzwyczajne Rady Nadzorczej.

Do tego członkowie RN zbierali się, by przygotować i przeprowadzić postępowanie na stanowisko Zastępcy Prezesa, co zakończyło się wyborem obecnego Prezesa - Marcina Latosa. Niezależnie od powyższego członkowie RN pełnili dyżury w siedzibie Spółdzielni.

Podczas posiedzeń plenarnych podjęto piętnaście uchwał m.in. zatwierdzenie planu pracy RN, wypowiedzenie umowy o pracę i odwołanie Krzysztofa Mackiewiczowa, powołanie nowego Zastępcy Prezesa, zmiana regulaminu wynagradzania i premiowania członków Zarządu, przyjęcie Planu rzeczowo-finansowego na 2026 r.

Komisja Rewizyjna

1. Została przeprowadzona kontrola urlopów pracowników Spółdzielni. Analiza wykazała zbyt duże ilości zaległych dni urlopowych jeszcze z 2024 r. Komisja podtrzymywała zgłaszane już wielokrotnie stanowisko o ściślejszą kontrolę kwestii wykorzystania urlopów przez pracowników tak, aby urlopy były wykorzystane w ramach okresów rozliczeniowych i nie skutkowało to wypłatami z kasy Spółdzielni ekwiwalentu za ich niewykorzystanie. Brak było ramowego planu urlopów, gdzie każdy pracownik zaznacza swoje dłuższe urlopy. Taki plan przyczyniłby się do lepszej koordynacji zastępstw i zapewnienia ciągłości wykonywania zadań w Spółdzielni.
2. Komisja podtrzymywała swoje stanowisko zgłaszane do Zarządu Spółdzielni już od kilku lat, aby zredukować koszty zależne do Spółdzielni związane z zatrudnieniem. W dziale księgowości było zatrudnionych zbyt wiele osób. Dodatkowo jego struktura i zakres zadań poszczególnych osób nie był jasny ani przejrzyste określony.
3. Została przeprowadzona analiza wynagrodzeń i premii pracowników na dzień 30.09.2025 r. oraz w grudniu 2025 r. Komisja zakwestionowała zasadność dodatków do pensji niektórych pracowników i sposobu premiowania, które dalej były przyznawane wszystkim w takim samym wymiarze (!). Premia powinna być przyznawana w zależności od zasług i zaangażowania pracownika w danym okresie.
4. Przeanalizowano rozdysponowanie środków z funduszu socjalnego. Wyciągnięto wnioski z poprzedniej kontroli (Komisji Rewizyjnej ubiegłej kadencji). Poza tym bez uwag.
5. Została przeprowadzona analiza umów zleceń pracowników za okres 1.01.2025 do 30.09.2025 r. – również bez uwag.
6. Komisja Rewizyjna złożyła pismo 20.10. 2025 z prośbą do Działu Technicznego (jeszcze do poprzedniego Zastępcy Prezesa ds. Technicznych p. Mackiewicza) o przygotowanie schematu okablowania sieci internetowych w klatkach schodowych (szachty). Schematy nie zostały dostarczone i Komisja nie była w stanie się do nich odnieść.
7. Komisja Rewizyjna złożyła pismo 20.10.2025, prosząc o wykaz kosztów położenia wykładzin na klatkach schodowych w budynkach przy ul. Karpackiej 6 A i ul. Pomorskiej 1. Komisja nie otrzymała takich informacji, co uniemożliwiło kontrolę.
8. Przeprowadzono analizę działalności klubów Ad Rem i Oko pod kątem wpływów z wynajmu sal na imprezy okolicznościowe za 2025 r. Wnioski: zasoby i potencjał klubów nie jest w pełni wykorzystywany, a promocja była prowadzona w niewystarczającym stopniu, co przekładało się

- na mniejsze wpływy do kasy Spółdzielni. M.in. brak było informacji o możliwości wynajmu sal na imprezy okolicznościowe dla mieszkańców oraz usług, z których mieszkańcy mogliby korzystać.
9. KR przeanalizowała sprawozdanie z lustracji Spółdzielni i znalazła szereg niedociągnięć, nieścisłości oraz zaprzeczeń prawdy. Wobec tego zażądała spotkania z panią lustrator. Niestety do połowy kwietnia 2026 r. nie doszło do spotkania, mimo kilkukrotnych prób kontaktu.
 10. Komisja Rewizyjna przeprowadziła analizy, na podstawie której opiniowała wnioski o premie dla Zarządu.
 11. KR przygotowała i przeprowadziła proces wyboru firm audytorskich (biegłego rewidenta).
 12. Opiniowano propozycję Planu rzeczowo-finansowego na rok 2026 od Zarządu RSM „Budowlani”. Komisja zgłosiła szereg uwag i prosiła o wyjaśnienia i wnioskuje o szereg oszczędności, m.in. likwidację agencji Monetia i jednego etatu w Dziale Księgowości.
 13. Ponadto członkowie Komisji przeprowadzili szereg doraźnych kontroli w Spółdzielni.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

1. Komisja GZM w toku kontroli prowadzonych od 1 lipca do 31 grudnia 2025 r. stwierdziła szereg rażących naruszeń oraz braków w nadzorze ze strony ówczesnego Zastępcy Prezesa – Krzysztofa Mackiewicza. Do najważniejszych należały:
 - a. utrudnianie czynności kontrolnych Komisji przez byłego Zastępcę Prezesa.
 - b. naruszenia procedur przetargowych: wykryto systemowe działanie poza granicami zatwierdzonych regulaminów.
 - c. Składy komisji przetargowych, w których uczestniczyli inspektorzy działu technicznego wraz z Krzysztofem Mackiewiczem, były powoływane niezgodnie z obowiązującymi przepisami wewnętrznymi.
 - d. Nienależyta staranność: Stwierdzono naruszenie zasad należytej staranności w gospodarowaniu mieniem Spółdzielni oraz rażące błędy przy wyborze wykonawców.
2. Rezultatem wykrytych nieprawidłowości były zwolnienia w Dziale Technicznym i polecenie obecnemu Zastępcy Prezesa opracowania zebranej dokumentacji do wykorzystania na drodze sądowej.
3. Mimo licznych problemów personalnych i organizacyjnych w Dziale Technicznym, Komisja GZM nie zaprzestała działań nadzorczych. Dzięki intensywnej pracy członków Komisji udało się utrzymać ciągłość i terminowość realizacji przyjętych planów remontowych, dbając o interes mieszkańców i stan techniczny zasobów Spółdzielni.

4. Członkowie Komisji GZM w 2025 r. brali udział w odbiorach robót remontowych.
5. Już w 2026 r. Komisja GZM, we współpracy z nowym szefem działu technicznego, Marcinem Latosem, wypracowała plan oszczędnościowy oparty na kilku kluczowych filarach. Strategia zakłada przede wszystkim renegecjację obowiązujących umów z kontrahentami oraz ujednoczenie listy dostawców usług. Istotnym elementem planu jest maksymalne wykorzystanie własnych zasobów ludzkich poprzez angażowanie etatowych pracowników – w tym hydraulików, elektryków, konserwatorów oraz osób z uprawnieniami specjalistycznymi – do zadań, które dotychczas powierzano firmom zewnętrznym.

Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa

1. Działalność Komisji polegała na ścisłej współpracy z Działem windykacji, Działem administracji oraz Zarządem i Radcą prawnym Spółdzielni.
2. Nadzór nad skuteczną windykacją należności z lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży. Sytuacja dotycząca zadłużenia lokali mieszkalnych, garaży oraz lokali użytkowych jest stabilna, spółdzielnia regularnie wysyła monity i kontaktuje się z zadłużonymi właścicielami i użytkownikami nieruchomości. Wskaźnik najmu lokali jest na wysokim poziomie. Dużo uwagi poświęcono lokalowi przy Al. Grunwaldzkiej 615 o powierzchni 214,30 m kw. Ze względu na nietypowy układ, zły stan techniczny pomieszczeń sanitarnych oraz dużą powierzchnię lokalu poszukiwanie nowego najemcy było wydłużone w czasie. Zalecono wywieszenie reklamy w postaci billboardu visa vi parkingu przy sklepie Intemarche – jednak ze względu na brak zgody Zarządu dróg i zieleni nie udało się zrealizować tego pomysłu. Kolejnym zaleceniem było wywieszenie informacji w oknie lokalu tak aby informacja była czytelna i widoczna z daleka. Wnioskowano o wprowadzenie ewidencji rozmów z potencjalnymi najemcami wraz z informacją jakie są ich obiekcje, oczekiwania względem lokali do wynajęcia.
3. Komisja przeprowadziła kontrolę lokali użytkowych pod względem prawidłowości zawierania umów i aneksów do umów lokali użytkowych, skontrolowano trzy umowy oraz trzy aneksy. Do dokumentacji wynajmowanych lokali zgłoszono jedną istotną uwagę, która dotyczyła braku adnotacji w umowie – z jakiego powodu lokal wynajmowany ma dwumiesięczny rabat w opłaceniu czynszu. Brak zapisów w umowie rodzi wg komisji ryzyko roszczeń ze strony najemcy. Spółdzielnia posiadała korespondencję mejlową, w której ustalone były warunki remontu oraz zwolnienie z zapłaty czynszu. Zalecono, aby w przyszłości tego typu informacje umieszczać w umowie. Poza tym dokumentacja lokali użytkowych prowadzona jest prawidłowo.

4. Nadzór nad działalnością kulturalnych klubów osiedlowych „Ad Rem” i „Oko”. Działalność komercyjna klubów nadal jest niezauważalna. Należy zintensyfikować działania polegające na odpłatnym wynajmowaniu pomieszczeń klubowych. Słaba jest frekwencja na zajęciach w klubach.
5. Komisja od początku swojej pracy skupiła się na ważnym dla każdego aspekcie czyli wysokości opłat za mieszkania (czynsz). Przygotowała dla Zarządu porównanie opłat za mieszkanie w spółdzielniach zlokalizowanych na terenie Gdańska tj. SM Osiedle Młodych, SM Żabianka, SM Młyniec i SM Morena. Nasze wnioski były jednoznaczne: RSM Budowlani ma najwyższe stałe opłaty zależne od spółdzielni w porównaniu ze spółdzielniami zlokalizowanymi w naszym otoczeniu. W ocenie Komisji jest to wynik złego zarządzania.
6. Rada i Zarząd RSM „Budowlani” na wniosek komisji Członkowsko-Mieszkaniowej podjęła decyzję o likwidacji kasy „Monetia”. Obecnie od 1 kwietnia 2026 funkcjonuje kasa spółdzielni, która jest otwarta w poniedziałki. Mieszkańcy nadal mogą regulować opłaty w formie gotówkowej za czynsz. Ta decyzja pozwoliła zaoszczędzić rocznie około 80 tysięcy złotych.
7. W 2026 roku czynsze wzrosły. Jest to niestety pokłosie podwyżek niezależnych od spółdzielni tj. opłaty za wodę, podgrzanie wody, ogrzewanie i wywóz nieczystości. Na to nie mamy wpływu jako rada i Zarząd, natomiast pewne jest, że Rada wraz z nowym Zarządem będzie szukać oszczędności oraz usprawniać działanie spółdzielni.

Podsumowując:

Praca Rady Nadzorczej RSM „Budowlani” przebiegała prawidłowo, zgodnie z planami pracy. Rada kontrolowała i nadzorowała działalność Spółdzielni i funkcjonowanie Zarządu. Zaplanowane do wykonania działania zostały w pełni przez Radę zrealizowane. Współpraca pomiędzy Radą Nadzorczą a mieszkańcami, członkami Spółdzielni przebiegała dobrze.

Współpraca z Zarządem Spółdzielni

Niestety współpraca z Zarządem Spółdzielni w 2025 r. układała się źle. Dokumenty potrzebne do kontroli przekazywano niejednokrotnie z dużym opóźnieniem lub wcale przez Zarząd Spółdzielni: Zbigniewa Kopińskiego i Krzysztofa Mackiewicza. Sugestie członków Rady Nadzorczej były ignorowane. Do tego premiowanie pracowników spółdzielni odbywało się po równo, bez uwzględnienia zaangażowania i wkładu pracy poszczególnych pracowników. To postępowanie zmieniło się dopiero dzięki działaniom prezesa Marcina Latosa.

Rozwiązania umów o pracę z członkami Zarządu RSM „Budowlani”

We wrześniu 2025 r. ze względu na fakt braku otrzymania absolutorium za 2024 r. od Walnego Zgromadzenia Rada Nadzorcza podjęła decyzję o wypowiedzeniu umowy o pracę wiceprezesowi Mackiewiczowi, co nastąpiło z końcem roku.

Pod koniec marca 2026 r. Rada Nadzorcza podjęła kolejną decyzję o rozwiązaniu umowy o pracę prezesowi Zbigniewowi Kopińskiemu ze względu na ciężkie naruszenie obowiązków pracowniczych polegające na:

1. poważnych uchybieniach w kierowaniu Spółdzielnią oraz brakiem kontroli i nadzoru nad jej działalnością,
2. utracie zaufania pracodawcy wymaganego na stanowisku Prezesa Zarządu Spółdzielni jako organu zarządzającego Spółdzielnią.

Współpraca z Prezesem Marcinem Latosem

Rada Nadzorcza w połowie grudnia 2025 r. zatrudniła na miejsce Krzysztofa Mackiewicza Pana Marcina Latosa, który, po odwołaniu Zbigniewa Kopińskiego, jednoosobowo zarządza Spółdzielnią. Prezes Marcin Latos od początku zatrudnienia wykazuje się bardzo dużym zaangażowaniem. Wiele prac, które były dotychczas zlecane firmom zewnętrznym obecnie wykonywane są przez pracowników zatrudnionych w Spółdzielni, co znacznie obniża koszty realizacji.

Dodatkowo w sposób transparentny poszukuje nowych wykonawców co w bardzo dużym stopniu ogranicza wydatki na remonty budynków, dróg czy gospodarowanie częściami wspólnymi. Jesteśmy przekonani jako Rada Nadzorcza, że w niedługim czasie będą Państwo odczuwać zmiany, które dzieją się obecnie w Spółdzielni.

Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia o:

- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2025,
- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za rok 2025.

Jednocześnie Rada Nadzorcza wnosi o:

- przyjęcie i zatwierdzenie Sprawozdania Rady za rok 2025.

UCHWAŁA NR .../2026

z dnia 20 kwietnia 2026r
Rady Nadzorczej Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budowlani” w Gdańsku

w sprawie: przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku za 2025r.

Rada Nadzorcza Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Gdańsku, działając na podstawie §35 Statutu Spółdzielni,

postanawia:

§ 1.

Przyjąć i zatwierdzić sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej RSM „Budowlani” za 2025 rok, stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

zagłosów

przeciw.....głosów

wstrzymało sięgłosów

Sekretarz Rady Nadzorczej

Piotr Michalski
Piotr Michalski

Krystyna Tańska-Kwiecińska
Krystyna Tańska-Kwiecińska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Stwierdzam zgodność
pod względem formalno-prawnym
radca prawny Władysław Młaciński

.....
/data i podpis radcy prawnego/