



Raport doniesień medialnych

Adverse media screening

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PRZY METRZE"

Data wygenerowania: 2026-05-20 11:30

VERCLY Sp. z o.o.
ul. Wioślarska 8, 00-411 Warszawa
NIP: 9662182163 | KRS: 0001057459

Podsumowanie Wykonawcze

POZIOM RYZYKA: WYSOKIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa 'PRZY METRZE' znajduje się pod presją licznych wyzwań prawnych i operacyjnych. Postępowania sądowe i zarzuty o nieprawidłowości finansowe oraz zarządcze stawiają ją w trudnej sytuacji. Wysokie ryzyko kryminalne i prawne wymaga szczególnej uwagi oraz działań mających na celu poprawę zgodności i transparentności.

Matryca Ryzyka

Kategoria	Poziom
Sankcje	BRAK
Sprawy karne	WYSOKIE
Regulacyjne	ŚREDNIE
Spory sądowe	WYSOKIE
Reputacyjne	ŚREDNIE

Table 1: Ocena ryzyka według kategorii

Kluczowe Ustalenia

- Przegrana sprawa sądowa z firmą Nadbud
- Doniesienia do prokuratury na temat niegospodarności
- Plany sprzedaży nieruchomości bez przetargu
- Wprowadzenie opłat za parkowanie budzących kontrowersje

Szczegółowa Analiza

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "PRZY METRZE"

Podstawowe informacje o podmiocie

- NIP: 9510026546
- KRS: 0000033334

- Branża: 6820Z – WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
- Kraj: PL
- Opis: REJESTR PRZEDSIĘBIORCÓW
- Miasto: Warszawa

Struktura właścicielska i zarządcza oraz jej wpływ na AML

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Polsce, zarejestrowana pod numerem NIP 9510026546 oraz KRS 0000033334, prowadzi działalność w branży wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (kod 6820Z). W strukturze własnościowej najważniejszymi beneficjentami rzeczywistymi (UBO) są dwie osoby fizyczne pełniące jednocześnie funkcje w zarządzie – Michał Wojtasiewicz, prezes zarządu, oraz Wiesław Milaniuk, zastępca prezesa i główny księgowy. Ich podwójna rola jako członków zarządu i UBO wskazuje, że kontrolę nad spółdzielnią sprawują właśnie oni, co stanowi kluczowy element łańcucha właścicielskiego.

Zarząd spółdzielni składa się z dwóch członków: Michała Wojtasiewicza jako prezesa oraz Wiesława Milaniuka jako zastępcy prezesa i głównego księgowego. Nadzór nad działalnością spółdzielni sprawuje rada nadzorcza, w której zasiada dziesięciu członków: Jacek Wernicki, Jarosław Tyszka, Edyta Wargocka, Marta Woźniak, Stanisław Zygmunt, Tomasz Szparaga, Piotr Nietz oraz Anna Ostrowska Kuc. Członkowie rady nie są wskazani jako UBO, co oznacza, że ich rola ogranicza się do kontroli i doradztwa, a nie do bezpośredniego posiadania udziałów.

W kontekście AML nie występują elementy podwyższającego ryzyka, takie jak anonimowi właściciele, podmioty powiązane z sektorem państwowym czy skomplikowane struktury kapitałowe. Jedynym istotnym punktem do monitorowania jest fakt, że dwie osoby pełnią jednocześnie funkcje zarządcze i są beneficjentami rzeczywistymi, co wymaga regularnej weryfikacji ich tożsamości oraz źródeł pochodzenia środków. Pozostałe osoby w radzie nadzorczej nie wykazują powiązań własnościowych, co upraszcza ocenę ryzyka AML.

Negatywne doniesienia medialne

- Członkowie spółdzielni Przy Metrze złożyli zawiadomienie do prokuratury, wskazując na podejrzenie popełnienia siedmiu przestępstw, w tym niegospodarności i działania na szkodę spółdzielni. Zawiadomienie obejmuje także zarzut niezwoływania walnego zgromadzenia od 2007 roku. Postępowanie jest prowadzone i aktualnie trwa. [1]
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Przy Metrze przegrała proces sądowy z firmą Nadbud dotyczący jakości wykonanych prac i zaległych płatności. Wyrok apelacyjny został utrzymany, a odwołanie do Sądu Najwyższego odrzucono. Decyzja sądu jest prawomocna. [2]

- Spółdzielnia Mieszkaniowa Przy Metrze wprowadziła opłatę za parkowanie na własnych parkingach. Decyzja ta wywołała kontrowersje wśród mieszkańców. Opłata jest pobierana od użytkowników parkingów. [3]
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Przy Metrze planowała sprzedaż własnych działek bez przeprowadzania przetargu. Działanie to wywołało krytykę członków spółdzielni i obawy o niezgodność z obowiązującymi przepisami. Projekt sprzedaży nie został jeszcze zrealizowany. [4]

Sprawy karne i postępowania prokuratorskie

Nie znaleziono.

Korupcja, łapownictwo i przestępstwa korupcyjne

Nie znaleziono.

Audyty, nieprawidłowości zarządcze i governance

- Mieszkaniec złożył doniesienie do prokuratury, wskazując na możliwe naruszenia prawa przez zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie. Doniesienie dotyczy nieprawidłowości w zarządzaniu nieruchomościami. Sprawa jest w toku. [1]
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” przegrała proces z firmą Nadbud. W wyniku wyroku spółdzielnia ma zapłacić 22 mln zł. Mieszkańcy obawiają się, że będą musieli pokryć te zobowiązania. [2]
- Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” wprowadził decyzję, według której mieszkańcy muszą płacić za postój samochodu na terenie osiedla Ursynów. Decyzja wywołała kontrowersje wśród mieszkańców. Brak podanej daty wprowadzenia decyzji. [3]
- Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” planuje sprzedaż dwóch działek w Ursynowie bez przetargu, aby uniknąć 19% procentowego podatku od sprzedaży nieruchomości. Planowana sprzedaż budzi obawy o brak przejrzystości. Działki mają być sprzedane po cichu. [4]

Ryzyko reputacyjne oraz wpływ na media i opinię publiczną

Nie znaleziono.

Ekspozycja polityczna i wpływ państwa

- Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZY METRZE” przegrała proces z firmą Nadbud. Skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego została odrzucona, co oznacza prawomoc-

ność wyroku apelacyjnego. Zobowiązania spółdzielni wobec Nadbud wynoszą około 22 mln zł. [2]

- Mieszkańcy i członkowie spółdzielni „PRZY METRZE” złożyli doniesienie do prokuratury. Zarzucają zarządowi naruszenie prawa w związku z decyzjami finansowymi. Twierdzą, że doszło do sprzedaży nieruchomości bez przetargu. [1]

Ryzyka transakcyjne, M&A, spółki zależne i działalność zagraniczna

- Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZY METRZE” przegrała proces sądowy przeciwko firmie Nadbud. W wyniku tego zobowiązanie spółdzielni wynosi około 22 mln zł. Sprawa została rozstrzygnięta w listopadzie 2010 roku. [2]
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZY METRZE” posiada zaległości wobec dostawców mediów, takich jak woda, energia i ciepło. Ponadto zaległości dotyczą odbiorców śmieci. Zaległości te wpływają negatywnie na płynność finansową spółdzielni. [1]
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZY METRZE” zawarła umowę najmu z firmą Lechbor. Firma Lechbor ma administrować około 240 tys. m² budynków spółdzielni. W ramach umowy Lechbor pobiera opłaty i egzekwuje należności. [2]
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZY METRZE” planuje sprzedaż dwóch działek na Ursynowie. Działki mają łącznie około 14 tys. m² (8 tys. m² przy ul. Belgradzkiej i Rosoła oraz 6 tys. m² przy ul. Lanciego). Sprzedaż ma zostać przeprowadzona bez przetargu, co budzi obawy mieszkańców. [4]

Podsumowanie wykonawcze

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZY METRZE” wykazuje liczne negatywne zdarzenia, w tym postępowania sądowe o wartości 22 mln zł, doniesienia do prokuratury dotyczące niegospodarności i nieprawidłowości zarządczych, zaległości wobec dostawców mediów oraz kontrowersyjne plany sprzedaży nieruchomości bez przetargu. Dodatkowo wprowadzono opłatę za parkowanie, co wywołało sprzeciw mieszkańców. Ze względu na te czynniki zaleca się przeprowadzenie rozszerzonej due diligence, weryfikację tożsamości i źródeł środków UBO, monitorowanie zobowiązań finansowych oraz ostrożność przy nawiązywaniu relacji biznesowych z podmiotem.

—

Wszystkie podmioty sprawdzone w ramach screeningu

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”

- **NIP:** 9510026546
- **KRS:** 0000033334

- **Branża:** 6820Z - WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
- **Kraj:** PL
- **Opis:** REJESTR PRZEDSIĘBIORCÓW
- **Miasto:** Warszawa

Wszystkie osoby sprawdzone w ramach screeningu

Brak osób.

Źródła i Cytowania

Badania przeprowadzono z wykorzystaniem następujących źródeł:

1. <https://www.gazetaprawna.pl/wiadomosci/artykuly/494271,czy-zarząd-spoldzieln-i-przy-metrze-zlamal-prawo-doniesienie-do-prokuratury.html>
2. <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art14874891-spoldzielnia-przegrywa-proces>
3. <https://warszawa.tvp.pl/76605187/stoisz-placisz-kontrowersyjna-decyzja-spoldzielni-na-ursynowie>
4. <https://www.gazetaprawna.pl/wiadomosci/artykuly/473378,spoldzielnia-mieszkan-iowa-przy-metrze-chce-po-cichu-sprzedac-swoje-dzialki.html>

Raport wygenerowany automatycznie przez system VERCLY Adverse Media Screening