

**Informacja Zarządu Spółdzielni  
w sprawie sposobu realizacji wniosków z pełnej - ustawowej lustracji działalności  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław Lotnisko” w Warszawie  
w latach 2014 – 2016,  
przeprowadzonej w okresie 04.09.2017 r. – 15.01.2018 r.  
przez lustratorów Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko”, realizując ustawowy obowiązek zawarty w zapisach art.93 § 1b ustawy prawo spółdzielcze przedstawia niżej informację wg stanu na **29 marca 2019 r.**, dotyczącą sposobu realizacji wniosków z pełnej - ustawowej lustracji działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław Lotnisko” w Warszawie **w latach 2014 – 2016.**

Lp.	Treść wniosku	Sposób realizacji
1.	Dostosować postanowienia statutu do pełnej zgodności z obowiązującym stanem prawnym z uwzględnieniem uwag przedstawionych w protokole.	Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni w dniach 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 23 maja 2018 r. – Uchwałą nr 1/2018 dokonało zmiany zapisów statutu Spółdzielni, zapewniając pełną zgodność z prawem jego postanowień. Uchwalony statut Spółdzielni został złożony w Krajowym Rejestrze Sądowym do zarejestrowania w dniu 25 maja 2018 r. i zarejestrowany w dniu 22 października 2018 r.
2.	Unormować statutowo sprawę wysokości wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach, zgodnie z wymogami art. 82 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.	Zapis dotyczący wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej, wynikający z uchwały Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni nr 9 z 2015 r. został umieszczony w zapisach §43 ust. 9 statutu Spółdzielni uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w 2018 r. i otrzymał następującą treść: „9. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie miesięczne za udział w posiedzeniach Rady w wysokości 64% minimalnego wynagrodzenia za pracę”.
3.	Wycelminować wykazane uchybienia w funkcjonowaniu Rad Nieruchomości.	Rada Nadzorcza Spółdzielni, skierowała do Rad Nieruchomości pismo interwencyjne, zobowiązujące te organy do pełnej realizacji przyjętych obowiązków statutowych w zakresie:

		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. stosowania obowiązujących procedur odnośnie zwoływania zebrań organu;</li> <li>2. częstotliwości zebrań i ich protokołowania;</li> <li>3. publikowania dokumentacji pracy organu;</li> <li>4. niedopuszczalności podejmowania uchwał niezgodnych z prawem, kompetencjami organu i zapisami statutu Spółdzielni, w tym: w zakresie zobowiązania służb finansowo-księgowych Spółdzielni do przeksięgowywania nadwyżek na poszczególnych rodzajach kosztów.</li> </ol> <p>Rada Nadzorcza raz w roku, na posiedzeniu plenarnym, będzie weryfikowała sposób realizacji powyższych obowiązków.</p>
4.	<p>Dokonać analizy sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w aspekcie dostosowania stawek opłat za używanie lokali poszczególnych nieruchomości do wysokości zapewniającej sfinansowanie ponoszonych kosztów ich utrzymania.</p>	<p>Zarząd Spółdzielni, realizując przedmiotowe zalecenie, dokonał przeliczenia stawek opłat za lokale dot. eksploatacji i konserwacji, ustalając ich wysokość na poziomie zapewniającym równowagę finansową nieruchomości.</p> <p>Rada Nadzorcza Spółdzielni na posiedzeniu plenarnym w dniu 10 maja 2018 r. uchwaliła nowe stawki opłat na eksploatację i konserwację dla wszystkich nieruchomości w zasobach Spółdzielni, uwzględniające wyniki bilansowe za rok ubiegły. Kolejna korekta stawek przewidziana jest do uchwalenia 17 maja 2019 r.</p> <p>Niezależnie od powyższego Zarząd zobowiązał służby finansowo-księgowe Spółdzielni do sporządzania systematycznych korekt stawek opłat za lokale w poszczególnych rodzajach kosztów, w każdym przypadku nadwyżki wpływów nad kosztami w nieruchomościach bądź niedoboru środków.</p> <p>Uchwały Rad Nieruchomości w sprawie przesuwania środków między różnymi rodzajami kosztów pozostają bez realizacji i są kierowane do Rady Nadzorczej do uchylenia – jako niezgodne z prawem.</p>

5.	Zintensyfikować prowadzone działania w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali, ze szczególnym uwzględnieniem należności od lokali użytkowych.	<p>Zmierzając do skuteczności podejmowanych działań windykacyjnych Zarząd Spółdzielni zwiększył częstotliwość upomnień i wezwań do osób zalegających z opłatami oraz zdecydował o kierowaniu dopuszczonych prawem informacji o zaleganiu w opłatach właścicieli lokali użytkowych do Krajowego Rejestru Dłużników.</p> <p>W odniesieniu do najemców lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni i dzierżawców terenów Spółdzielni, nie reagujących na wezwania i upomnienia – są rygorystycznie stosowane zapisy umów najmu i dzierżawy, uprawniające Spółdzielnię do natychmiastowego rozwiązania umowy i opróżnienia lokalu.</p> <p>W porozumieniu z zatrudnioną przez Spółdzielnię firmą windykacyjną, Zarząd Spółdzielni zdecydował o zwiększeniu liczby pozwów do sądu w trybie nakazowym oraz pozwów o eksmisję dla dłużników nie rokujących spłaty należnych kwot.</p> <p>Ponadto Zarząd Spółdzielni zawarł umowę z Polską Platformą Mediacji, na przeprowadzenie mediacji z osobami uporczywie zalegającymi z opłatami za lokale, w odniesieniu do których standardowe procedury windykacyjne nie przyniosły spodziewanego efektu.</p>
6.	Wyciągnąć wykazane uchybienia w sposobie prowadzenia rejestru zgłaszanych usterek i awarii w Osiedlu „Wilga - Iskra”.	Administracja Osiedla „Wilga-Iskra” od stycznia 2018 r. wprowadziła elektroniczny rejestr zgłaszanych usterek i awarii, zawierający dane dotyczące sposobu i terminu ich usunięcia oraz osób odpowiedzialnych.
7.	Rozważyć zaktualizowanie stawek odpisu na fundusz remontowy nieruchomości z ujemnym saldem tego funduszu do wysokości zapewniającej sfinansowanie niezbędnych remontów i zniwelowanie występujących niedoborów.	<p>Wniosek realizowany jest na bieżąco poprzez konstruowanie rzeczowo-finansowych planów remontów nieruchomości w oparciu o autonomiczne decyzje Rad Nieruchomości.</p> <p>W przypadkach planowania robót remontowych przekraczających możliwości finansowe nieruchomości, Rady Nieruchomości – zgodnie z kompetencjami statutowymi – podejmują uchwały o podwyższeniu stawki opłaty na fundusz remontowy nieruchomości.</p>

		<p>Zarząd dopuszcza możliwość przejściowego, krótkotrwałego, dofinansowywania remontów realizowanych w nieruchomościach, na czas napływu środków z podwyższonych opłat na fundusz remontowy, jednakże wszelkie tego typu decyzje mieszczą się ramach środków posiadanego funduszu remontowego.</p> <p><b>W roku 2018 podjęto 21 uchwał aktualizujących stawki opłat na fundusz remontowy</b> nieruchomości z ujemnym saldem tego funduszu, do wysokości zapewniającej sfinansowanie niezbędnych remontów i zniwelowanie występujących niedoborów.</p>
8.	<p>Zgodnie z dyspozycją art. 91 §1<sup>1</sup> Prawa spółdzielczego poddawać corocznej lustracji działalność inwestycyjną.</p>	<p>Aktualnie Spółdzielnia pozyskuje nowe zasoby poprzez ich realizację we wspólnych przedsięwzięciach z wykonawcami, w których Spółdzielnia występuje jako wydierżawiający teren pod inwestycje i przyszły zarządca realizowanych zasobów.</p> <p>Ten zakres działania Spółdzielni będzie corocznie poddawany lustracji, zgodnie z wnioskiem.</p> <p>Rada Nadzorcza na posiedzeniu plenarnym w dniu 10.05.2018 r. uchwałą nr 23 przyjęła „Zasady realizacji inwestycji mieszkaniowych i rozliczania kosztów z nimi związanych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko”, które określają sposób realizacji inwestycji oraz rozliczenia z nimi związane.</p> <p>Ponieważ inwestycje realizowane w trakcie badań lustracyjnych działalności Spółdzielni w latach 2014 -2016 zostały zbadane i opisane w protokole lustracji, a w roku 2018 nie podjęto kolejnych realizacji, nie było uzasadnienia do zlecenia lustracji inwestycji.</p> <p>Inwestycje, których realizacja zostanie podjęta w roku 2019 zostaną zlustrowane w ramach obowiązującej lustracji pełnej, której termin przypada na początek roku 2020.</p>

9.	Na stronie internetowej Spółdzielni zamieszczać dokumenty wymienione w art. 8 <sup>1</sup> ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.	Od roku 2018 dokumentacja wymieniona w art. 8 <sup>1</sup> ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dotycząca Walnego Zgromadzenia jest prezentowana na stałe na stronie internetowej Spółdzielni. Po zakończeniu Walnego Zgromadzenia uzupełniono ją uchwałami podjętymi przez to gremium.
10.	Przestrzegać określonego w art. 93 §1 b ustawy Prawo spółdzielcze obowiązku przedstawiania corocznie Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.	Zarząd Spółdzielni, w roku bieżącym, przedłożył Walnemu Zgromadzeniu wnioski z lustracji działalności Spółdzielni w latach 2014 – 2016 i informacje o sposobie ich realizacji. Walne Zgromadzenie uchwałą nr 11/2018 zatwierdziło przedstawiony materiał. Niniejszy dokument stanowi wypełnienie przedmiotowego obowiązku ustawowego za rok 2018.

Sporządziła:  
Barbara Wójcik-Urbaniak

ZARZĄD SPÓLDZIELNI:

Warszawa, kwiecień 2019 r.