

**Informacja Zarządu Spółdzielni**  
**nt. realizacji wniosków z pełnej - ustawowej lustracji działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław Lotnisko”**  
**w Warszawie**  
**w latach 2011 – 2013,**  
**przeprowadzonej w okresie 20.11.2014 r. - 15.05.2015 r.**  
**przez lustratorów Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko”, przekazując do wiadomości Rady Nadzorczej Spółdzielni, wnioski z lustracji działalności w latach 2011 – 2013, przekazuje jednocześnie niżej informację dotyczącą ich realizacji wg stanu na 31 marca 2016 r.

<b>Lp.</b>	<b>Treść wniosku</b>	<b>Sposób realizacji</b>
1.	Zapewnić pełne dostosowanie statutu do obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa, a także wyeliminować wykazane w protokole lustracji inne jego mankamenty oraz mankamenty norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym.	<p>Celem realizacji wniosku Zarząd Spółdzielni zlecił kancelarii prawnej opracowanie opinii nt. zgodności zapisów statutu z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>Z memorandum sporządzonego przez kancelarię prawną wynika, że statut w obecnym kształcie jest ważny i zawiera wszelkie niezbędne elementy wynikające z prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych, powszechnie obowiązujących, przepisów prawa.</p> <p>W treści statutu znajdują się zapisy odbiegające od obowiązujących przepisów prawa, jednakże do czasu zmiany statutu będą one zastępowane przepisami ustawowymi.</p> <p>Mając na względzie fakt trwania w sejmie prac legislacyjnych związanych ze zmianą prawa dotyczącego spółdzielni, Rada Nadzorcza na posiedzeniu plenarnym w dniu 25.01.2016 r. zdecydowała o przesunięciu prac nad zmianą zapisów</p>

		<p>statutu Spółdzielni do czasu uchwalenia przez Sejm zmian w zapisach prawa dotyczącego spółdzielni mieszkaniowych i przystąpieniu do weryfikacji uregulowań wewnątrzspółdzielczych stosownie do uwag zawartych w protokole lustracji.</p> <p>Dział Organizacyjno-Prawny Spółdzielni sporządził wykaz uregulowań wewnętrznych wymagających zmiany, korekty lub utworzenia nowych i jest w trakcie przygotowywania propozycji zmian zapisów lub projektów aktów do uchwalenia przez statutowe organy Spółdzielni.</p>
2.	<p>Ściśle przestrzegać obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa oraz statutu w celu wyeliminowania możliwości ponownego wystąpienia w przyszłości wykazanych w protokole lustracji niedoskonałości w funkcjonowaniu organów Spółdzielni. W szczególności zaś:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bezwzględnie przestrzegać postanowień § 128 statutu określających, że Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków,</li> <li>• w uchwałach Rady Nadzorczej o wykluczeniu członka ze Spółdzielni wymieniać przesłanki wykluczenia określone art. 24 § 2 Prawa spółdzielczego oraz § 15 ust. 2 pkt. 4 statutu Spółdzielni,</li> <li>• wyeliminować wykazane przez lustrację niewłaściwości w działaniach Rad Nieruchomości, a dotyczy to m.in. konieczności respektowania przepisów art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, art.76 Prawa spółdzielczego oraz art. 45a ustawy Prawo energetyczne.</li> </ul>	<p>1. Zapisy §128 statutu Spółdzielni są bezwzględnie przestrzegane przy organizacji Walnego Zgromadzenia. Uwaga lustracji dotyczy VII części Walnego Zgromadzenia w roku 2013, kiedy to z uwagi na obecność tylko 2 członków, nie było możliwości wyboru prezydium zebrania i komisji skrutacyjnej. Wówczas sporządzono protokół o ważności tej części WZ mimo braku możliwości przeprowadzenia obrad. Innych przypadków WZ których legalność mogłaby być kwestionowana, nie było. Jeżeli przypadki podobne wystąpią w przyszłości zapisy statutu będą stosowane bezwzględnie.</p> <p>2. Wobec faktu, iż Rada Nadzorcza generalnie podejmuje uchwały o wykluczeniu z listy członków spółdzielni osób zalegających z opłatami za lokale, w uchwale przywoływany jest fakt uporczywego uchylania się od obowiązku wnoszenia opłat za lokal oraz podstawa prawna wynikająca z zapisów statutu Spółdzielni. Inne przyczyny wykluczenia również w uchwałach są opisywane, tym samym wniosek jest realizowany w praktyce.</p>

		<p>3. Zarząd zobowiązał służby finansowo-księgowe Spółdzielni do wykonywania korekty stawek opłat za lokale w poszczególnych rodzajach kosztów, w każdym przypadku nadwyżki wpływów nad kosztami w nieruchomościach. Ewentualne uchwały Rad Nieruchomości w sprawie przesuwania środków między różnymi rodzajami kosztów pozostaną bez realizacji. Rada Nadzorcza zgodnie z sugestią lustratorów, podejmuje decyzje dot. korygowania wpływów na poszczególne fundusze nieruchomości poprzez uchwalanie stosownej wysokości stawek opłat za lokale.</p>
3.	<p>Zmodyfikować zasady rozliczenia kosztów inwestycji, tak aby wartość prawa wieczystego użytkowania gruntów została uwzględniona w kosztach inwestycji.</p>	<p>Spółdzielnia realizuje nowe inwestycje wyłącznie w ramach wspólnych przedsięwzięć z wykonawcami. W kosztach inwestycji uwzględniana jest wartość użytkowania wieczystego gruntu, jako prawa posiadanego przez Spółdzielnię.</p> <p>Zmodyfikowanie zasad rozliczania inwestycji w tym zakresie konieczne będzie w przypadku podjęcia przez Spółdzielnię decyzji o samodzielnym realizowaniu inwestycji.</p> <p>Taka decyzja wiązałaby się automatycznie ze zmianą struktury organizacyjnej i rozszerzeniem zatrudnienia i w chwili obecnej nie jest możliwa do realizacji.</p>
4.	<p>W miarę posiadanych możliwości finansowych dążyć do zaspokojenia wykazanych w protokołach z przeglądów zasobów potrzeb technicznych nieruchomości Spółdzielni.</p>	<p>Wniosek realizowany jest na bieżąco poprzez konstruowanie rzeczowo-finansowych planów remontów nieruchomości uwzględniających w pierwszej kolejności zalecenia wynikające z protokołów przeglądów budynków (półrocznych, rocznych i pięcioletnich), w oparciu o autonomiczne decyzje Rad Nieruchomości.</p>
5.	<p>Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod kątem</p>	<p>Sytuacja finansowa w gospodarce zasobami mieszkaniowymi analizowana jest na bieżąco i w</p>

	<p>stopniowej likwidacji ujemnych sald w rozliczeniach międzyokresowych kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w niektórych nieruchomościach Spółdzielni.</p>	<p>miarę potrzeb, korygowana wysokością stawek opłat. Ujemne salda, wskazane przez lustrujących, są zamierzone, stosownie do przewidywanej wysokości pożytków z działalności prowadzonej w ramach gospodarowania mieniem Spółdzielni. Salda ujemne corocznie ulegają likwidacji po przyjęciu przez Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu nadwyżki finansowej na g.z.m. i przypisaniu poszczególnym nieruchomościom przysługujących im środków z podziału tej nadwyżki.</p>
<p>6.</p>	<p>Kontynuować przewidziane prawem działania w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.</p>	<p>Działania windykacyjne są intensyfikowane w zakresie dotyczącym funkcjonowania służb Spółdzielni. Ponadto Zarząd Spółdzielni poddał weryfikacji działania podejmowane przez zewnętrzne firmy windykacyjne. Wobec stwierdzenia niedostatecznego zaangażowania w działanie na rzecz Spółdzielni firmy windykacyjnej CDR, rozwiązano z nią umowę i sprawy przekazano drugiemu windykatorowi. Zarząd podejmuje również działania zmierzające do pozyskania do współpracy kancelarii specjalizującej się w odzyskiwaniu należności długoterminowych.</p>
<p>7.</p>	<p>Bez wyjątków przestrzegać zasady:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wyboru obcych wykonawców robót w sposób zgodny z normami wewnętrznymi Spółdzielni,</li> <li>• wykonywania robót na podstawie stosownych umów zapewniających ochronę interesów Spółdzielni.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Odstępstwa od przywołanej przez lustrację zasady, stosowane są jedynie w przypadkach uzyskania w tym zakresie decyzji Rady Nadzorczej. W pozostałych przypadkach wnioski lustracji realizowany jest bez wyjątków.</li> <li>• Interes Spółdzielni w umowach zawieranych z wykonawcami i kontrahentami zabezpieczany jest zgodnie z przepisami obowiązującego prawa, poprzez sygnowanie dokumentów przez obsługujących Spółdzielnię prawników.</li> </ul>

8.	Wyeliminować wykazane przez lustrację mankamenty w prowadzeniu przez Administrację Osiedla „Wilga - Iskra” rejestrów dotyczących usuwania usterek i awarii.	Zarząd wprowadził jednolity wzór rejestrów dotyczących usuwania usterek i awarii. Za jego prawidłowe prowadzenie odpowiedzialni są Kierownicy Administracji Osiedli. Rejestry zgłaszanych usterek i awarii oraz sposobu i terminu ich usuwania są prawidłowo prowadzone w obu Administracjach Osiedli.
9.	Zaktualizować przyjęte przez Spółdzielnię zasady (politykę) rachunkowości.	Aktualizacja zasad polityki rachunkowości Spółdzielni została dokonana uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 18 z dnia 11 sierpnia 2015 r. (protokół nr 14).

Sporządziła:  
Barbara Wójcie-Urbaniak

ZARZĄD SPÓLDZIELNI:

Warszawa, marzec 2016 r.