

## U C H W A Ł A Nr /2019

### **Walnego Zgromadzenia Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 23.05 i 30.05.2019 roku.**

---

w sprawie: **rozpatrzenia wniosków wynikających z protokołu i oceny polustracyjnej z lustracji ustawowej Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Działając na podstawie § 97 pkt 3 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie, po zapoznaniu się z informacją Zarządu Spółdzielni o lustracji ustawowej przeprowadzonej w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniach od 3.09.2018 roku do 10.12.2018 roku, przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie oraz realizacją wniosków polustracyjnych, postanawia, co następuje:

#### **§ 1.**

1. przyjąć do akceptującej wiadomości załączoną do niniejszej Uchwały informację Zarządu o lustracji ustawowej, obejmującej okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2017 roku,

2. przyjąć do ciągłej realizacji wnioski Nr 1 i 2 w brzmieniu:

- kontynuowanie przewidzianych prawem działań w zakresie windykacji zaległości w opłatach za używanie lokali,

- ponawianie, aż do skutku, działań określonych w art. 6<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w celu zapewnienia pełnej realizacji przepisów art. 62 Prawa budowlanego, dotyczących kontroli przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz instalacji gazowej w mieszkaniach.

#### **§ 2.**

Walne Zgromadzenie zobowiązuje Radę Nadzorczą Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, do stałego nadzoru nad ciągłą realizacją w bieżącej działalności Spółdzielni, wniosków polustracyjnych wymienionych w § 1 niniejszej Uchwały.

#### **§ 3.**

Za przyjęciem Uchwały głosowało \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni,

przeciw Uchwale głosowało \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni,

wstrzymało się od głosowania \_\_\_\_\_ członków Spółdzielni.

**§ 4.**

Uchwała została podjęta jednomyślnie/zwykłą większością głosów.

**§ 5.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem \_\_\_\_\_

**Sekretarz  
pierwszej części  
Walnego Zgromadzenia z dnia 23.05.19r.**

\_\_\_\_\_

**Przewodniczący  
pierwszej części  
Walnego Zgromadzenia z dnia 23.05.19r.**

\_\_\_\_\_

**Sekretarz  
drugiej części  
Walnego Zgromadzenia z dnia 30.05.19r.**

\_\_\_\_\_

**Przewodniczący  
drugiej części  
Walnego Zgromadzenia z dnia 30.05.19r.**

\_\_\_\_\_

(

Załącznik – 1szt.

Informacja Zarządu  
o lustracji ustawowej GSM  
i realizacji wniosków polustracyjnych

Gdańsk, dnia 8.04.2019r.

## **I N F O R M A C J A**

### **ZARZĄDU O LUSTRACJI USTAWOWEJ PRZEPROWADZONEJ W GDAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2018r.**

---

Zgodnie z art. 91 § 1 ustawy z 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustracja obejmuje okres od poprzedniej lustracji.

Ponieważ poprzednia lustracja odbyła się w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 1.01.2012r. do 31.12.2014r., kolejna miała miejsce w okresie od 3.09 -10.12.2018r. Przeprowadził ją lustrator Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, a badaniem objęto całokształt działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w okresie od 1.01.2015r. do 31.12.2017r., z wyjątkiem badania bilansu, które corocznie przeprowadza uprawniony do tego biegły rewident.

Z czynności lustracyjnych sporządzono protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Spółdzielni i przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 13.12.2018r.

Na podstawie protokołu lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie sporządził i przesłał Radzie Nadzorczej i Zarządowi ocenę polustracyjną, w której stwierdzono m.in., że:

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

Organizacja Spółdzielni:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
  - działalność organów Spółdzielni,
  - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
1. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).
  2. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
  3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
  4. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
    - nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
    - akumulacja środków finansowych na remonty,

- tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.

5. Gospodarka finansowa:

- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,

- rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,

- obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,

- terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),-

- rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.

6. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu i podległych im pracownikom Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń i przyjęty przez Radę Nadzorczą.

Gdańska Spółdzielnia Mieszkaniowa przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w dniach od 29.06.2015 r. do 28.09.2015 r. i obejmowała całość działania Spółdzielni w latach 2012-2014. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 14.10.2015r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP pozytywnie ocenił działalność Spółdzielni. Ocena polustracyjna Związku została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu w dniach 24.05 i 31.05.2016 roku.

W liście polustracyjnym z dnia 19 grudnia 2018 roku Związek Rewizyjny stwierdził, że niektóre dziedziny działalności Spółdzielni były przedmiotem kontroli przeprowadzonych przez wyspecjalizowane jednostki. Zalecenia pokontrolne zostały zrealizowane.

W badanym okresie podstawą działania Spółdzielni był Statut uchwalony i zarejestrowany w 2010 roku ze zmianami uchwalonymi w 2012 roku, 2015 roku i 2017 roku, które zostały zarejestrowane przez Sąd. Obowiązujący Statut spełnia wymogi ustawy – Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązujące od dnia 9 września 2017 r. o

zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 25.08.2017 r. poz. 1596).

Spółdzielnia posiada wymagane Statutem oraz wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. W związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 r. – wewnętrzny system normatywny Spółdzielni (regulaminy), wymagają dokonania analizy pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych z aktualnym porządkiem prawnym określonym jej przepisami.

W badanym okresie tj. 2015r., 2016r., 2017r., w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w Statucie tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Rady Przedstawicieli Nieruchomości. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń, a także w przebiegu oraz w sposobie udokumentowania obrad tego organu; przede wszystkim uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie były zgodne z przyjętym porządkiem obrad oraz mieściły się w kompetencjach tego organu, określonych przepisami prawa i postanowieniami Statutu.

Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji oraz na podstawie listu polustracyjnego, Związek Rewizyjny stwierdził, że działalność w okresie objętym lustracją tj. w okresie od 1.01.2015r. – 31.12.2017r. prowadzona była prawidłowo nie mniej jednak, Związek formułuje następujące wnioski:

***1. kontynuowanie przewidzianych prawem działań w zakresie windykacji zaległości w opłatach za używanie lokali,***

Wniosek przyjęto do ciągłej realizacji.

W celu wyegzekwowania należności, Spółdzielnia prowadzi działania zmierzające do odzyskania należności;

- wysyłanie upomnień najpóźniej do 6 dnia następnego miesiąca,
- wysyłanie wezwań do zapłaty po stwierdzeniu zaległości powyżej 2 miesięcy,
- wzywanie dłużników na rozmowy indywidualne w celu zawarcia ugody,
- wzywanie dłużników na rozmowy na posiedzenia Komisji windykacyjnej,
- wysyłanie wezwań przedsądowych,
- kierowanie spraw dotyczących dłużników na drogę postępowania sądowego,
- kierowanie do egzekucji komorniczych prawomocnych wyroków sądowych.

***2. ponawianie aż do skutku działań określonych w art. 6<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w celu zapewnienia pełnej realizacji przepisów art. 62 Prawa budowlanego, dotyczących kontroli przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz instalacji gazowej w mieszkaniach.***

Wniosek przyjęto do ciągłej realizacji.

W oparciu o przepisy art. 62 Prawa budowlanego, dotyczącymi kontroli przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz w celu przeprowadzenia przeglądów kominiarskich, instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, Spółdzielnia:

- wysyła zawiadomienia do mieszkańców o udostępnienie lokalu w celu przeprowadzenia wymaganych ustawą przeglądów, aż do skutku.

- systematycznie monitoruje sprawy związane z przeprowadzanymi przeglądami oraz podejmuje działania zmierzające do niezwłocznego usuwania wad i usterek zapisanych w protokołach z przeglądów,

Działania te znajdują odzwierciedlenie, poprzez wpisy do książki obiektu budowlanego i mają charakter ciągły, prowadzone są każdorazowo po przeprowadzonych przeglądach budowlanych..

Na zakończenie Zarząd Spółdzielni podkreśla, że wnioski polustracyjne będą realizowane, a szczegółowe wskazówki przekazane przez lustratora będą wdrażane i wykorzystywane w toku bieżącej działalności.

**Otrzymują:**

1. Rada Nadzorcza GSM
2. Walne Zgromadzenie
3. a/a