

INFORMACJA

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

Zgodnie z art. 91 § 1 ustawy z 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w okresie od 3.09-10.12.2018r., została przeprowadzona lustracja, której każda spółdzielnia obowiązana jest poddać się przynajmniej raz na trzy lata. Badaniem objęty był całokształt działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w okresie od 1.01.2015r. do 31.12.2017r. Lustracja polega na badaniu legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni.

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

Na tle ustaleń zawartych w protokole 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 sformułował następujące wnioski, które zostały przyjęte do ciągłej realizacji:

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

2. ponawianie aż do skutku działań określonych w art. 6¹ 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.

Na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się w dniach 23.05 i 30.05.2019 r. została przedstawiona informacja Zarządu o lustracji ustawowej przeprowadzonej w Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2018 roku i realizacji wniosków polustracyjnych.

Walne Zgromadzenie Uchwałą Nr 2 /2019 przyjęło do akceptującej wiadomości powyższą informację oraz zobowiązało Radę Nadzorczą do stałego nadzoru i kontroli nad pozostającymi w ciągłej realizacji wnioskami polustracyjnymi nr 1 i 2.

Mając na uwadze powyższe, Zarząd Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, że wnioski polustracyjne były w ciągłej realizacji, a szczegółowe wskazówki przekazane przez lustratora były wdrażane i wykorzystywane w toku bieżącej działalności.

Odnosząc się do **wniosku nr 1**, Spółdzielnia, w celu wyegzekwowania należności, prowadzi następujące działania zmierzające do ich odzyskania i:

- 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.

W wyniku prowadzonych działań, zaległości czynszowe zmniejszyły się w stosunku do kwoty 1 572 780, 11 zł wykazanej na 31.12.2017r., do kwoty: 1 338 657,92 zł na 31.12.2018 roku, 1 297 805,88 zł na 31.12.2019 roku.

Na dzień 31.12.2020r. zaległości czynszowe wyniosły 1 506 875,10 zł. W pierwszych trzech kwartałach roku 2020 zaległości czynszowe znacznie wzrosły, spowodowane to było pandemią covid 19. Natomiast w IV kw. po wznowieniu rozmów z dłużnikami przez Komisję Windykacyjną zaległości zmniejszyły się o kwotę 67 380,23 zł.

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2021 r. wynoszą 1 783 336,25 zł. W stosunku do stanu na koniec roku ubiegłego zwiększyły się o kwotę 276 461,15 zł. Wzrost zadłużenia spowodowany jest głównie zmianą przepisów, dotyczących dochodzenia zapłaty należności przed sądem (skuteczne doręczenie korespondencji sądowej dłużnikowi tj. doręczenie przez komornika sądowego lub ustanowienie kuratora).

Ponadto zgodnie z obowiązującymi przepisami niemożliwym jest przesyłanie do sądu akt egzekucyjnych celem wyznaczenia terminu licytacji nieruchomości.

Licytacji lokali mieszkalnych nie przeprowadza się w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii oraz 90 dni po jego zakończeniu. Ponadto na wynik zaległości wpłynęło rozliczenie za CO i CW za rok 2021.

Odnosząc się do **wniosku nr 2**, Spółdzielnia w oparciu o przepisy art. 62 Prawa budowlanego, dotyczące kontroli przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz w celu przeprowadzenia przeglądów kominiarskich, instalacji gazowej, instalacji elektrycznej, prowadzi następujące działania:

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

W wyniku prowadzonych działań w ramach przeglądu rocznego 2019r. wykonano :

- w 2019 roku i w 2020 r w zasobach Administracji Osiedla Nr 1:
96% przeglądów gazowych wraz z usunięciem usterek,
79% przeglądów kominiarskich,
- w 2019 roku i w 2020r.w zasobach Administracji Osiedla Nr 2:
88,9% przeglądów gazowych (usunięto nieszczelności w 6 mieszkaniach),
91,5% przeglądów kominiarskich (usunięto nieszczelności w 9 mieszkaniach).

W wyniku prowadzonych działań w ramach przeglądu rocznego 2020r. wykonano :

- w 2020 r w zasobach Administracji Osiedla Nr 1:
92% przeglądów gazowych (usunięto nieszczelności w 6 mieszkaniach),
79% przeglądów kominiarskich (usunięto nieszczelności w 5 mieszkaniach).
- w 2020r.w zasobach Administracji Osiedla Nr 2:
78 % przeglądów gazowych (usunięto nieszczelności w 14 mieszkaniach),
75% przeglądów kominiarskich (usunięto nieszczelności w 6 mieszkaniach).

W wyniku prowadzonych działań w ramach przeglądu rocznego 2021r. wykonano :

- w 2021 roku w zasobach Administracji Osiedla Nr 1:

93% przeglądów gazowych wraz z usunięciem usterek,
85 % przeglądów kominiarskich,

- w 2021r. i w 2022 r w zasobach Administracji Osiedla Nr 2:
90% przeglądów gazowych (usunięto nieszczelność w 8 mieszkaniach)
94% przeglądów kominiarskich(usunięto nieszczelność w 4 mieszkaniach)

Jak widać z powyższego zestawienia pomimo panującej jeszcze w 2021 roku epidemii COVID-19 skuteczność działań służb Spółdzielni doprowadziła do poprawy wyników przeprowadzonych przeglądów.

Otrzymują:

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

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. technicznych

mgr inż. Tomasz Miot

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Wiesław Kucharczyk