

Gdańsk, dnia 8.04.2022r.

I N F O R M A C J A

ZARZĄDU O LUSTRACJI USTAWOWEJ PRZEPROWADZONEJ W GDAŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2021r.

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 1.01.2015r. do 31.12.2017r., kolejna miała miejsce w okresie od 2.08 - 8.11.2021r. Przeprowadził ją lustrator Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, a badaniem objęto całokształt działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w okresie od 1.01.2018r. do 31.12.2020r., 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 16.12.2021r.

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.
 - stan ilościowy oraz estetyczno- porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,

- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja.
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 sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa Spółdzielczego oraz badania 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 pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja terenowo-prawna,
- 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 3.09.2018 r. do 10.12.2018 r. i obejmowała całość działania Spółdzielni w latach 2015-2017. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 19.12.2018r. Związek Rewizyjny dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując dwa wnioski do przedstawienia najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu tj.

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.

Ocena polustracyjna Związku została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu w dniach 23.05 i 30.05.2019 roku, a wnioski przyjęto do realizacji.

W liście polustracyjnym z dnia 29.11.2021r Związek Rewizyjny stwierdził, że w okresie objętym lustracją Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny przeprowadził kontrolę w Spółdzielni w zakresie oceny ryzyka zawodowego na poszczególnych odcinkach pracy oraz oceny ryzyka na czynniki chemiczne stwarzające zagrożenie, nie stwierdzając nieprawidłowości i nie wydając zaleceń pokontrolnych.

W badanym okresie podstawą działania Spółdzielni był Statut dostosowany do postanowień ustawy z 20.07.2017r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 1/2018. Zmiany do Statutu zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego. Kolejnych zmian Walne Zgromadzenie dokonało w 2019 roku uchwałą 1/2019, które zostały zarejestrowane przez Sąd.

Spółdzielnia wdrożyła wszystkie normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym wynikające ze Statutu i jej potrzeb. Wszystkie regulaminy zostały uchwalone przez uprawnione organy i są dostosowane do obowiązujących Spółdzielnię aktów prawnych.

W badanym okresie w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w Statucie tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorczą, 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. Walne Zgromadzenie w 2020 roku nie odbyło się ze względu na ogłoszenie stanu epidemii w kraju, bowiem zgodnie z art.90 ustawy z dnia 31.03.2020r o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID -19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, jeżeli termin zwołania Walnego Zgromadzenia przypada w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii to zostaje on przedłużony o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu zagrożenia.

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 1.01.2018r. – 31.12.2020r. prowadzona była prawidłowo i poza zintensyfikowaniem działań w

zakresie windykacji zaległości w opłatach za używanie lokali, Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu.

Wniosek powyższy przyjęto do 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.

Na zakończenie Zarząd Spółdzielni podkreśla, że wniosek polustracyjny będzie realizowany, 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

ZARZĄD
MIASTKOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. technicznych

mgr inż. Tomasz Miot

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Wiesław Kucharczyk