

**Sprawozdanie Zarządu
z realizacji zaleceń polustracyjnych wynikających
z przeprowadzonej lustracji za lata 2010+2012**

Lustrację przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie na wniosek Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik”.

W liście tym wykazano zalecenia do realizacji przez Radę Nadzorczą oraz Zarząd Spółdzielni w ilości 14 zagadnień, które muszą być zrealizowane do kolejnej lustracji tj. do 31.12.2015 r.

1. Uzupełnić postanowienia statutu o zapisy wymienione w protokóle lustracji oraz dostosować unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym do postanowień statutu i obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe stanu prawnego jak również opracować i uchwalić przez statutowo uprawniony organ te unormowania, których Spółdzielnia nie posiada.

Opracowano przez Zarząd projekt regulaminu GZM, regulamin ochrony danych osobowych, regulamin udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni. Dokonano zmian statutowych i zarejestrowano Statut w 2014 r.

2. Przestrzegać terminów składania wniosków o dokonanie wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym - **przestrzegane**, zgłoszono nowy skład Zarządu 3-osobowy.
3. Dostosować sposób sporządzania i przechowywania dokumentacji Rady Nadzorczej do postanowień statutu i regulaminu pracy tego organu oraz opracować zasady udostępniania dokumentacji pracy organów samorządowych członkom Spółdzielni.

Dokumentacja Rady Nadzorczej przechowywana jest pod zamknięciem i udostępniana przez Zarząd zainteresowanym członkom w godzinach pracy Zarządu. Ustalono zasady w §13,14,16 Statutu p.t.: "Prawa członków" z dnia 29.06.2013 r. oraz uchwalonym przez Radę Nadzorczą regulaminie.

4. Wyeliminować wskazane w protokóle lustracji nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni oraz w sposobie jej udokumentowania.

Dotyczy pisania protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu. Prawidłowo są dokumentowane posiedzenia organów wraz z rejestrami uchwał.

5. Dążyć do zminimalizowania ilości lokali zajmowanych przez użytkowników bez tytułu prawnego.

Z osobami, które posiadają lokale mieszkalne bez tytułu prawnego z powodu wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu i nie mają orzeczonej eksmisji, lecz spłacają zaległości są podpisywane umowy najmu lokali mieszkalnych. Natomiast osoby, które zajmują lokale mieszkalne bez tytułu prawnego, i które nadal mają zadłużenie w opłatach – są podawane do Sądu o eksmisję z lokalu.

6. Usunąć usterki wykazane w protokóle z przeglądu zasobów mieszkaniowych, w szczególności na terenie placów zabaw.

Systematycznie przeprowadzane przeglądy i niezwłoczne usuwanie usterek, tych które nie wymagają zlecenia na zewnątrz.

7. Zintensyfikować przewidziane prawem działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, szczególnie w przypadku zaległości wielomiesięcznych - **realizowane na bieżąco**, co potwierdza sprawozdanie Zarządu o dochodzeniu roszczeń w drodze postępowania sądowego, komorniczego i eksmisję.
8. Wszelkie informacje o zmianach zasad rozliczania przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości podawać użytkownikom lokali w sposób określony w regulaminie - **realizowane na bieżąco**.
9. Przestrzegać ustawowych zasad podziału nadwyżki bilansowej między członków Spółdzielni (art. 77 § 1 i 2 Prawa spółdzielczego).
5% nadwyżki przeznacza się na fundusz zasobowy.

Realizowane wg powyższych przepisów oraz art. 5 pkt 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 140 ust. 3 Statutu Spółdzielni. Metody powyższe nie są akceptowane przez część członków.

10. Przestrzegać terminowego wypełniania ksiąg obiektu budowlanego oraz założyć książki brakujące.

Założono dwie nowe księgi, pozostałe w toku realizacji.

11. Przestrzegać postanowień art. 62 Prawa budowlanego dotyczących terminów i zakresu przeprowadzania okresowej kontroli stanu technicznego nieruchomości.

W toku realizacji, przeglądy 5-letnie są przeprowadzane oraz roczne 2x w ciągu roku.

12. Uporządkować dokumentację części przeprowadzanych robót remontowych w zakresie ich sporządzania, gromadzenia i przechowywania oraz zapewnić właściwy nadzór inwestorski nad robotami, które tego wymagają.

Każdy wykonawca posiada oddzielną teczkę w przedmiocie realizacji robót i okresu rękojmi.

13. Egzekwować umowne terminy wykonania robót remontowych, a wszelkie zmiany zakresu robót i terminów wykonania dokonywać w formie aneksów – **realizowane na bieżąco**.

14. Rozważyć możliwość zlecenia lustracji problemowej na wybrane tematy nieobjęte lustracją pełną.

W miarę konieczności Rada Nadzorcza rozważy taką możliwość, z uwagi na wysokie ceny lustracji dążymy do ograniczenia zlecenia lustracji problemowej, a wynikające problemy rozwiązujemy we własnym zakresie np. ostatnia lustracja za lata 2010-2012 kosztowała Spółdzielnię 15.995,00 zł wraz z kosztami przejazdów lustratorów.

Nowa Ruda 10.06.2016 r.

