

**Sprawozdanie z zaleceń polustracyjnych
wydanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych R.P.
z dnia 20.07.2016 r.**

- 1. Dokonać kompleksowej analizy zapisów statutu i wewnętrznych norm regulaminowych celem dostosowania zawartych w nich rozwiązań do obowiązującego stanu prawnego m.in. w zakresie zasad rozliczeń z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych.**

W spółdzielni funkcjonuje Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych, który będzie zaktualizowany w najbliższym czasie do obowiązujących przepisów. Natomiast zmiany w Statucie będą przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, celem ich zaktualizowania do obowiązującego stanu prawnego.

- 2. Normy wewnętrzne z zakresu prawa pracy przedłożyć do zatwierdzenia uprawnionemu organowi.**

Normy wewnętrzne z zakresu prawa pracy tj. Regulamin pracy pracowników w Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik”, Regulamin wynagradzania oraz Regulamin uznaniowego premiowania pracowników zostały uaktualnione stosownie do obowiązujących przepisów prawnych, uchwalone i podpisane przez Zarząd Spółdzielni w dniu 26.01.2017 r. uchwała nr 01/17, 02/17, 03/17.

- 3. Wypełniać wszystkie obowiązki nałożone przepisami prawa na poszczególne organy statutowe Spółdzielni, w tym m.in.: dotyczące opiniowania sprawozdania finansowego przez Radę Nadzorczą w trybie art. 88a u.ps.**

Stosownie do kompetencji Rady Nadzorczej wynikających z § 42 ust. 1 pp. 1a, 3,7,9 Statutu Spółdzielni jest realizowane.

- 4. Zintensyfikować prowadzone działania windykacyjne w stosunku do użytkowników lokali mieszkalnych, w celu wyeliminowania wysokiego udziału zaległości długoterminowych w zaległościach ogółem.**

Zarząd korzystając ze swoich kompetencji prowadzi nieodpłatnie z dłużnikami postępowania sądowe w pierwszej i drugiej instancji w zakresie dochodzenia naszych roszczeń finansowych z tytułu zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych jak również eksmisyjnych.

W roku 2016 przeprowadziliśmy 26 postępowań na ogólną kwotę zadłużenia 109.321,00 zł. 26 postępowań przeprowadzono z wynikiem pozytywnym dla Spółdzielni. Po uprawomocnieniu się orzeczeń nastąpiła jednorazowa spłata zadłużenia w przypadku 5 mieszkań na kwotę 22.414,46 zł., a do chwili obecnej 9 lokali mieszkalnych spłaciło całość zasądzonego zadłużenia na łączną kwotę 36.846,00 zł.

Do egzekucji komorniczej przekazano 12 tytułów wykonawczych. Do dobrowolnej spłaty zadłużenia z orzeczeń sądowych zadeklarowało się 9 mieszkań na kwotę 37.607,36 zł.

W związku z powyższymi działaniami egzekucyjnymi Zarządu w czynie społecznym, Spółdzielnia zaoszczędziła ponad 21.000,00 zł tylko za rok 2016. Jak wynika z załączonych wykazów, zadłużenie w tym eksmitowanych na dzień 31.12.2016 r. wynosiło 626.184,58 zł (spadek zadłużenia o 122.226,30 zł w porównaniu do zadłużenia na dzień 31.12.2015 r.), co świadczy o pozytywnych działaniach windykacyjnych Zarządu.

Celem zintensyfikowanych działań Zarządu i Rady Nadzorczej poprzez korespondencję i bezpośrednie rozmowy z dłużnikami również na posiedzeniach Rady Nadzorczej, gdzie dłużnicy są zapraszani i wnioskujący do części zadłużonych, wyjaśnić konieczność regulowania długu.

Metoda powyższa będzie prowadzona również w 2017 r. i latach dalszych.

Sytuacja jaka powstała, nie tylko w naszych zasobach mieszkalnych, wiąże się z tym, że zlikwidowano znaczące finansowo zakłady pracy (kopalnie) i przemysł towarzyszący kopalni węgla, brak nowych miejsc pracy.

Renciści i emeryci z poprzednich lat wykuszają się z wiekiem, młodzi przejmujący mieszkanie po rodzicach borykają się ze znalezieniem pracy w naszym regionie i decydują się na wyjazdy poza granice państwa, a to przyczynia się do nieregularnego wnoszenia opłat.

- 5. Przeprowadzać terminowo wszystkie kontrole stanu technicznego nieruchomości określone art. 62 ustawy Prawo budowlane.**
- 6. Uzupełnić brakujące wpisy w książkach obiektów budowlanych i terminowo dokonywać wszystkich wpisów wymaganych przepisami prawa.**

W 2015 i 2016 r. przeprowadzono przeglądy zasobów mieszkaniowych stosownie do art. 62 P.b. szczególnie w zakresie instalacji gazowych, elektrycznych, co 5 lat, wentylacyjnych, budowlanych.

Na każdą nieruchomość budowlaną zamieszkałą założono księgi budynku z wpisaniem niezbędnych danych wraz z załącznikami.

Założenia ksiąg wraz z wpisami dokonano przez osoby posiadające branżowe uprawnienia do nadzoru.

Książki obiektów budowlanych wraz z załącznikami po wypełnieniu i podpisaniu zostały zgłoszone do Powiatowego Nadzoru Budowlanego w Kłodzku. Żadnych negatywnych uwag nie wniesiono.

W 2017 r. ponownie dokonuje się przeglądu zasobów od 15.05.2017 r., sporządzenie protokołów i odnotowanie w każdej księdze obiektu z powiadomieniem PNB w Kłodzku.

Przegląd zostanie wykonany od 15 maja 2017 r. do 31 maja 2017 r.

- 7. Zabezpieczyć interesy Spółdzielni w zawieranych umowach o roboty remontowe i budowlane.**

W każdej umowie o dzieło lub remonty zawierane przez Zarząd Spółdzielni są zapisy o procentowych potrąceniach (0,2-0,3%) od wartości robót, za każdy dzień zwłoki oraz zabezpieczenie należytego wykonania robót w okresie realizacji, wypłacane po odbiorze pozytywnym końcowym.

Za wadliwe wykonanie robót z faktury potrąca się od 0,5% do 5% łącznie z okresem rękojmi.

8. Skierować na niezbędne szkolenia osoby zatrudnione w Spółdzielni na stanowiskach wymagających specjalistycznych uprawnień.

Zarząd skierował na szkolenia pracowników do uzyskania wznowienia uprawnień budowlanych, w zakresie prowadzenia robót elektrycznych N.N. „E” - Ryszarda Danhoffnera, instalacyjnych C.O., CWU, gazu – Rafała Rola, będącego konserwatorem powyższych urządzeń.

Ponadto pracownicy dozoru posiadają uprawnienia do robót remontowo - budowlanych i inwestycyjnych łącznie z projektowaniem, a to odzwierciedlają pieczętki tych uprawnień.

9. Uzupełnić politykę rachunkowości jednostki o Instrukcję ewidencji i rozliczania kosztów.

W dniu 29.12.2016 r. zostały przyjęte i zatwierdzone przez Zarząd do stosowania zasady polityki rachunkowości, które zostały uzupełnione o zasady rozliczania kosztów - uchwała Zarządu nr 76/2016.

Paweł Łaszewicz
Uprawnienia budowlane nr ewid. 266/D05/10
kierowanie robotami budowlanymi
w ograniczonym zakresie w specjalności
konstrukcyjno - budowlanej

Marian Łatos
BUDOWNICTWO OGÓLNE
uprawniony z § 5 ust. 2, § 6 ust. 3
§ 7 i § 13 ust. 1 pkt 2 do kierowania
projektowania i nadzoru robót
konstrukcyjno-budowlanych

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK”
Nowa Ruda

Nowa Ruda 10.05.2017 r.