

Nasz znak: PM/281/17

Gliwice, 12.04.2017r.

### Informacja Zarządu w sprawie realizacji wniosków polustracyjnych

Działając na podstawie uchwały nr 10/2013 Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Szobiszowice” z dnia 27.06.2013 r., Zarząd informuje, że na bieżąco podejmuje działania w celu realizacji wniosków polustracyjnych sporządzonych w dniu 20.05.2013 r. przez Krajową Radę Spółdzielczą z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Szobiszowice” za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2012 r.

#### Wniosek 1.

Dostosować Statut Spółdzielni do wymogów obowiązujących przepisów prawa z równoczesnym uaktualnieniem obowiązujących regulaminów.

#### Sposób realizacji:

W okresie od 2013 do 2015 r. Zarząd corocznie przedstawiał propozycje zmian do Statutu. Spośród przyjętych przez Walne Zgromadzenie propozycji znalazły się: zmiana siedziby Spółdzielni, zmiana wysokości wpisowego i udziału członkowskiego oraz wprowadzenie możliwości składania oświadczeń w imieniu członków Spółdzielni o dysponowaniu nieruchomością wspólną na cele budowlane przez Zarząd Spółdzielni, a także zmiana sposobu podjęcia uchwały o zbyciu konkretnej działki Spółdzielni. Pozostałe zaproponowane zmiany zarówno kompleksowe zmiany Statutu, jak i pojedyncze wnioski w tym przedmiocie takie jak: uprawnienie Rady Nadzorczej do wyboru biegłego rewidenta lub możliwość uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika zostały odrzucone.

Ponadto przeprowadzono analizę regulaminów Spółdzielni i w wyniku tego:

- Opracowano zmiany do regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odbioru ścieków oraz pobierania opłat z tego tytułu, które zostały przyjęte uchwałą nr 5/NRN/2014 przez Radę Nadzorczą w dniu 25.03.2014r. a także uchwałą nr 19/2016 z dnia 11.10.2016 r.
- Opracowano zmiany do regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz ustalanie opłat za centralne ogrzewanie lokali i podgrzewanie wody użytkowej, które zostały przyjęte uchwałami nr 2/NRN/2014, 6/NRN/2014 i 14/NRN/2014 przez Radę Nadzorczą w dniu 27.05.2014r.
- Opracowano nowy regulamin przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań i domów jednorodzinnych, który został przyjęty uchwałą nr 7/NRN/2015 przez Radę Nadzorczą w dniu 24.02.2015r.
- Opracowano zmiany do regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i ustalania opłat za używanie lokali, które zostały przyjęte uchwałą nr 6/NRN/2015 przez Radę Nadzorczą w dniu 24.02.2015r.
- Ponadto Zarząd przedłożył w 2014 r. Radzie Nadzorczej projekt nowego regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców, który ostatecznie został uchwalony w dniu 10.11.2016 r. uchwałą nr 17/2016

## **Wniosek 2.**

Prace remontowe na poszczególnych nieruchomościach wykonywać w ramach posiadanych przez nią środków po uprzednim zatwierdzeniu planu remontów przez Radę Nadzorczą.

### Sposób realizacji:

Zarówno Zarząd jak i Rada Nadzorcza w trakcie procedury uchwalania planu potrzeb finansowo-rzeczowych prac remontowych zwraca szczególną uwagę na możliwości finansowe nieruchomości wykonania w nich prac remontowych. W przypadkach, gdy projekt planu zakłada wynik ujemny w danej nieruchomości na koniec roku rachunkowego, spełnione są warunki przewidziane w § 99 ust. 2 pkt. 4 Statutu Spółdzielni tzn. plan rzeczowo-finansowy przewiduje zapewnienie dla danej

nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków środków zapisanych na jej funduszu remontowym w okresie 5 lat lub w skali realizowanego jednorodnego rzeczowo przedsięwzięcia remontowego. Plan potrzeb finansowo-rzeczowych prac remontowych na 2016 r. w stosunku do 1 nieruchomości przewidywał wynik ujemny na koniec roku na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych. Ze względu na przesunięcie terminu prac wszystkie nieruchomości na funduszu remontowym zamknęły rok z wynikiem dodatnim.

### **Wniosek 3.**

Podjąć skuteczniejsze działania windykacyjne dotyczące zaległości w opłatach, szczególnie lokali użytkowych.

#### Sposób realizacji:

Służby Spółdzielni na bieżąco analizują stan zaległości za lokale mieszkalne oraz podejmują działania w celu niedopuszczenia do wzrostu zaległości z tytułu opłat na kilku płaszczyznach. Dłużnicy są zapraszani na posiedzenia Zarządu lub Rady Nadzorczej, gdzie po ustaleniu ich sytuacji spisywane są zobowiązania dotyczące spłaty zaległości. Część członków zalegających z opłatami spłaca swoje zadłużenie przed posiedzeniem Zarządu, na które zostali zaproszeni, inni członkowie realizują zobowiązania dotyczące spłaty zawarte na posiedzeniu Zarządu. Zaległości osób, które pomimo zaproszenia nie przybywają na posiedzenia bądź nie realizują podjętych zobowiązań są kierowane do postępowania sądowego w celu wyegzekwowania należności Spółdzielni. W stosunku do członków uporczywie zalegających z opłatami kierowane są pozwy do sądu o zapłatę, a następnie wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z rejestru członków lub wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku braku dobrowolnej spłaty należności zasądzonych, sprawy kierowane są do egzekucji przez komorników sądowych, a w sytuacjach ostatecznych kierowane są pozwy o eksmisję w stosunku do członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali bądź wnioski o egzekucję ze spółdzielczego własnościowego prawa do

lokalu lub prawa własności lokalu. Podsumowując Spółdzielnia podjęła następujące działania mające na celu usprawnienie procesu windykacji należności poprzez:

- *przedkładanie okresowej i systematycznej informacji do mieszkańców o występującym aktualnie zadłużeniu,*
- *w przypadku osób, których zadłużenie powstało z przyczyn niezależnych od nich, w uzasadnionych przypadkach wyrażanie zgody na rozłożenie spłaty w ratach przez Zarząd na pisemny wniosek mieszkańca,*
- *zapraszanie osób zadłużonych na posiedzenia Rady Nadzorczej i Zarządu celem wyjaśnienia zaistniałej sytuacji oraz określenia ewentualnego terminu uregulowania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni,*
- *prowadzenie okresowych akcji informacyjnych o możliwości uzyskiwania dodatków mieszkaniowych przez osoby spełniające warunki określone w ustawie o dodatkach mieszkaniowych,*
- *regularne wysyłanie wezwań do zapłaty do osób zalegających w opłatach za 2 i więcej miesięcy,*
- *kierowanie spraw, w których wezwanie okazało się nieskuteczne na drogę sądową,*
- *kierowanie wniosków egzekucyjnych w celu wszczęcia egzekucji,*
- *w sprawach, w których egzekucja z majątku dłużnika okazała się bezskuteczna, kierowanie spraw o opróżnienie lokali,*
- *w przypadku osób zadłużonych posiadających odrębną własność lokalu występowanie do sądu o wpisanie hipoteki przymusowej oraz licytacja prawa do lokalu,*
- *zintensyfikowanie działań na rzecz pozyskiwania lokali socjalnych od Gminy, a w razie braku efektów w tym zakresie kierowanie spraw o odszkodowanie od Gminy za nie dostarczenie lokalu socjalnego osobom eksmitowanym,*
- *prowadzenie rozmów z najemcami lokali użytkowych zalegającymi z opłatami za najem,*
- *w przypadku niesolidnych najemców rozwiązywanie umów i poszukiwanie nowych najemców,*

W 2016 roku wysłano 39 wezwań do zapłaty zaległych opłat. Oprócz typowych wezwań do zapłaty, każdorazowo przy rozliczeniu zużycia wody (2 razy w roku )

podano informację o wysokości występujących zaległości bądź nadpłat. Ponadto, w 2016 roku wysłano do mieszkańców 416 monitów - przypomnienia o spłacie zaległości. Stan zadłużenia na lokalach mieszkalnych i garażach na dzień 31.12.2016 r. wyniósł 748 619 zł i w stosunku do stanu z dnia 31.12.2015 r., który wynosił 783 717 zł jest niższy o 35 098 zł, a w stosunku do stanu z dnia 31.12.2013 r., który wynosił 973 477 zł jest niższy o 224 858 zł.

W sprawie zadłużenia lokali użytkowych również nastąpiła systematyczna i wyraźna poprawa sytuacji. Wg stanu na ostatni dzień objęty badaniem lustracyjnym zaległości z tytułu niezapłaconych czynszów lokali wynajmowanych w przeszłości oraz w tym dniu (31.12.2012 r.) wynosiły 318.873,01 zł. W latach następnych tj. wg stanu na dzień 31.12.2013 r. zaległość wynosiła 289.153,84 zł, wg stanu na dzień 31.12.2014 r. zmniejszyła się do wysokości 159.679,14 zł, na dzień 31.12.2015 r. wyniosła 108.259,83 zł, żeby wg stanu na dzień 31.12.2016 r. spaść do poziomu 87.249,81 zł. Spadek poziomu zaległości na lokalach użytkowych o 231.623,20 zł w okresie 4 lat jest wynikiem skutecznych działań windykacyjnych oraz wyksięgowania nieściągalnych zaległości. Na należności lokali wynajmowanych w przeszłości tworzone były odpisy aktualizujące należności.

#### **Wniosek 4.**

Przestrzegać zapis art. 93 § 1b Prawa Spółdzielczego dotyczącego corocznego przekazywania podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informacji o realizacji wniosków polustracyjnych.

#### Sposób realizacji:

Niniejsza informacja zostanie przekazana członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Szobiszowice” podczas Walnego Zgromadzenia w 2017 r., a następnie przekazana podmiotowi przeprowadzającemu lustrację tj. Krajowej Radzie Spółdzielczej w Warszawie. Informacja za rok 2013 została przekazana w 2014 roku, za rok 2014 w roku 2015, a za rok 2015 w 2016 roku.

## Wniosek 5.


Decyzje Zarządu podejmować w formie uchwał.

### Sposób realizacji:

Zarząd pełniący funkcję w okresie 3 lat od zakończeniu lustracji tj. od dnia 01.01.2013 r. do 31.12.2016 r. odbył 127 protokołowane posiedzenia, podczas których podjął 144 uchwał. Przedmiotem uchwał Zarządu są m. in.: zatwierdzanie planów urlopowych, stwierdzanie ustania członkostwa, skreślanie z rejestru członków, przyjmowanie w poczet członków, powoływanie komisji przetargowej, zwoływanie Walnego Zgromadzenia członków.

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"SZOBISZOWICE"  
w Gliwicach

Zastępca Prezesa Zarządu  
Główny Księgowy  
  
Zuzanna Cieśla

Zastępca Prezesa Zarządu  
ds. Technicznych  
  
Jerzy Marzela

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej "Szobiszowice"  
  
Przemysław Miszczyk