

**W n i o s k i**  
**wynikające z lustracji całokształtu działalności  
Spółdzielni w latach 2015 - 2017 oraz informacja  
o aktualnym stanie ich realizacji.**

---

W miesiącu październiku i listopadzie 2018 r. Spółdzielnia została poddana kontroli lustracyjnej obejmującej całokształt prowadzonej działalności w latach 2015 – 2017, tj. za okres od poprzedniej lustracji.

Lustrację Spółdzielni przeprowadzili dwaj uprawnieni lustratorzy działający z upoważnienia Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Ustalenia lustracji zawarte w protokóle z lustracji oraz liście polustracyjnym Związku Rewizyjnego zostały przedstawione przez lustratorów Radzie Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 17 grudnia 2018 r.

Omawiając wyniki lustracji lustratorzy stwierdzili, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją przebiegała prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności we wszystkich dziedzinach i w pełni zasługuje na pozytywną ocenę.

Zdaniem lustratorów pozytywne wyniki lustracji to przede wszystkim efekt trafnych decyzji i kompetencji Zarządu, zaangażowania doświadczonych pracowników Spółdzielni oraz właściwej kontroli i nadzoru Rady Nadzorczej.

Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji Związek Rewizyjny w liście polustracyjnym zawarł stwierdzenie, iż „*pożądane byłoby, aby organy statutowe Spółdzielni rozważyły podjęcie działań* „ na rzecz realizacji czterech niżej wymienionych wniosków :

- 1/ Dokonać szczegółowej analizy treści posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów pod kątem dostosowania ich do postanowień aktualnego Statutu Spółdzielni.*
- 2/ Kontynuować działania w celu uregulowania statusu prawnego lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.*
- 3/ Usunąć wykazane w trakcie wizytacji zasobów mankamenty w ich utrzymaniu.*
- 4/ Dokonać analizy aktualnej sytuacji finansowej w gospodarce zasobami mieszkaniowymi / uwzględniającej wyniki I półrocza 2018 roku/ pod kątem zapewnienia pełnego pokrycia bieżących kosztów eksploatacji i technicznego utrzymania nieruchomości opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali oraz pod kątem możliwości stopniowej likwidacji niedoboru powstałego w tej gospodarce.*

Zdaniem lustratorów, a także w ocenie Rady Nadzorczej, sformułowane przez Związek wnioski polustracyjne należy traktować jako wskazówki do bieżącej działalności. Z informacji i dokumentów przedłożonych Radzie przez Zarząd wynika, iż wnioski te dotyczą w większości spraw, które były już realizowane podczas trwania lustracji, a ponadto wykraczają poza okres objęty lustracją.

Stąd Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 2 stycznia 2019 r. poinformował Prezesa Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie o podjętych czynnościach i sposobie realizacji poszczególnych wniosków.

Wraz z w/w pismem przesłał dokumenty świadczące, iż sprawy opisane we wnioskach były realizowane już w trakcie trwania lustracji i będą realizowane w pracy bieżącej.

I tak :

### Wniosek Nr 1

Niezwłocznie po przesłaniu przez Sąd Rejestrowy w Lublinie aktualnego Statutu Spółdzielni w miesiącu październiku 2018 r. Zarząd zobowiązał służby Spółdzielni do dostosowania wewnętrznych regulaminów do zmienionego Statutu w terminie do 28 lutego 2019 r.

Tak więc powyższe działania zostały podjęte jeszcze przed otrzymaniem pisma polustracyjnego.

Należy stwierdzić, iż zgodnie z w/w poleceniem Zarządu, prawie wszystkie regulaminy zostały dostosowane do wymogów aktualnego Statutu Spółdzielni oraz ustaw spółdzielczych.

Przedmiotem Walnego Zgromadzenia w 2019 r. są zmiany w regulaminie Rady Nadzorczej.

### Wniosek Nr 2

W okresie objętym lustracją występowały w Spółdzielni 4 lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

Na skutek licznych starań i działań ze strony Zarządu i służb Spółdzielni status prawny dwóch lokali został uregulowany w 2018r. / jeszcze przed zakończeniem lustracji/. Pozostałe dwa lokale bez tytułu prawnego objęte są postępowaniem o eksmisję i należą do tak zwanych spraw trudnych. W jednym przypadku trwa ustalanie przez komornika danych adresowych współwłaściciela nieruchomości poprzez Biuro Meldunkowe MSWiA. Drugi przypadek dotyczy osoby, z którą kontakt jest utrudniony / osoba głuchoniema, która nie otwiera drzwi i nie odbiera korespondencji/. Aktualnie Spółdzielnia nawiązała kontakt z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej, który zadeklarował pomoc w umieszczeniu tej osoby w domu pomocy społecznej bez jej zgody.

### Wniosek Nr 3

Podczas wizytacji *Osiedla Jagiellońskiego* lustratorzy pozytywnie ocenili stan techniczny budynków oraz ich otoczenie. Stwierdzone mankamenty, o których mowa we wniosku polustracyjnym, to zabrudzone glonami ściany północne budynków, ubytki tynku na balkonach oraz zadrapania powłok malarskich na klatkach schodowych. Część w/w mankamentów została ujęta w planie remontów osiedla na 2019 rok. Ze względu na konieczność wykonania ważnych robót remontowych i ograniczone środki funduszu remontowego, pozostałe będą usuwane w kolejnych latach.

### Wniosek Nr 4

Należy stwierdzić, iż niedobór z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych, o którym mowa we wniosku polustracyjnym, powstał - za zgodą Rady Nadzorczej - na skutek przesunięcia środków z eksploatacji podstawowej na fundusz remontowy celem sfinansowania pilnych robót remontowych w osiedlach w 2016 i 2017 r. Widząc niekorzystną sytuację w rozliczeniu kosztów i przychodów w gospodarce zasobami mieszkaniowymi, Zarząd już w 2017 roku i na początku roku 2018 podjął szereg działań zmierzających do zmniejszenia i stopniowej likwidacji tego niedoboru. Efektem tych działań jest znaczne zmniejszenie niedoboru - do kwoty 493.925,94 zł / *czterysta dziewięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia pięć złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze*/ na koniec 2018 r.

Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 12/2018 z dnia 17 grudnia 2018 r. przyjęła protokół z przeprowadzonej lustracji oraz w/w wnioski polustracyjne.

Stosownie do postanowień ustawy Prawo spółdzielcze oraz Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza przedstawi w/w wnioski polustracyjne Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni celem podjęcia stosownej uchwały.

*Rada Nadzorcza  
Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„ZGODA”  
w Białej Podlaskiej*

*Biała Podlaska, kwiecień 2019 r.*