

Informacja z realizacji wniosków Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej zawartych w liście polustracyjnym z lustracji pełnej – kompleksowej działalności Spółdzielni za lata 2010-2012 przeprowadzonej w okresie od 23.12.2013 r. do 31.03.2014 r.

L.p.	Treść wniosku	Sposób realizacji
1.	Dokonać zmian w aktualnie obowiązującym Statucie Spółdzielni, uwzględniając zapisy w protokole lustracji w tym zakresie,	Zmiany do Statutu wynikające z protokołu lustracji zostaną przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 12.06.2015r.
2.	Stosownie do zapisów obowiązującego Statutu Spółdzielni, uchwalić przez Radę Nadzorczą regulaminy uchwalone uprzednio przez Zarząd, a to: Regulamin Organizacyjny (wynika z § 41, ust.2, pkt.6 Statutu), oraz Regulamin dotyczący praw członków SM „Ustronie” w zakresie uzyskiwania odpisów i kopii dokumentów określonych w art. 8 ¹ u.s.m.,. oraz kosztów uzyskiwania (wynika z § 41, ust. 2, pkt. 11. Statutu), a ponadto opracowywany Regulamin zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, uchwalić również w trybie statutowym, przez Radę Nadzorczą,	Regulamin Organizacyjny oraz Regulamin dotyczący praw członków SM „Ustronie” w zakresie uzyskiwania odpisów i kopii dokumentów określonych w art. 8 ¹ usm,. oraz kosztów uzyskiwania zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Podstawą prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni są plany gospodarczo-finansowe opracowane zgodnie z usm, ustawą o rachunkowości statutem i polityką finansową Spółdzielni oraz obowiązującymi regulaminami.
3.	Akta osobowe pracowników skompletować zgodnie z	Uchybienia zostały usunięte.

	Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996.r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy, oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracowników,	
4.	Regulamin Pracy z daty 05.03.2007.r. uaktualnić i dostosować do obowiązujących przepisów Ustawy „Kodeks Pracy”, a następnie po uzgodnieniu z organizacją związkową, uchwalić przez Zarząd Spółdzielni,	Regulamin Pracy został uchwalony i zatwierdzony przez Zarząd po uzgodnieniu ze Związkami Zawodowymi.
5.	Zgodnie z przepisami Ustawy „Kodeks Pracy”, opracować i uchwalić stosowną uchwałą Rady Nadzorczej, zasady wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni w formie stosownego regulaminu. Podstawą opracowania przedmiotowych zasad, powinny być postanowienia zapisane w Uchwale Nr 99 Rady Nadzorczej z dnia 29.11.2011.r.,	Kompetencje Rady Nadzorczej.
6.	Dla sprawniejszej obsługi członków w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego opracować i uchwalić w trybie statutowym „Regulamin przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania skarg i wniosków”, który określać będzie ramowy sposób postępowania przy załatwianiu skarg i wniosków członków, przez organy Spółdzielni uprawnione do załatwiania tych skarg i wniosków, stosownie do przepisów Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 8 stycznia 2002 rok w sprawie organizacji przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków,	„Regulamin przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania skarg i wniosków” został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

7.	<p>Założyć Książkę skarg i wniosków, zgodnie z Kodeksem Postępowania Administracyjnego oraz Uchwałą Nr 132 Rady Ministrów z dnia 28.11.1980.r. w której należy udokumentować przyjęcia stron przez Zarząd Spółdzielni, w ramach skarg i wniosków,</p>	Rejestr został zaprowadzony.
8.	<p>Wycelminować uwagi zapisane w Protokole Lustracji, dotyczące organizacji i przebiegu Walnych Zgromadzeń Członków, a to:</p> <ul style="list-style-type: none"> • prawidłowego ujmowania w porządkach obrad Walnych Zgromadzeń Członków w zakresie takich zagadnień jak: rozpatrzenie odwołań członków Spółdzielni od uchwał Rady Nadzorczej dotyczących wykreślenia z rejestru członków, rozpatrzenie wniosków lokatorów o umorzenie odsetek od nieterminowych opłat, oraz podejmowanie uchwał w sprawie odwołania członków Rady Nadzorczej. • chronologicznej numeracji uchwał w kolejności ich podejmowania, • zapisów w uchwałach dotyczących udzielania absolutorium dla poszczególnych członków Zarządu, 	<p>Powyższe uwagi zostały wycelminowane.</p> <p>Projekty uchwał są przygotowane na 14 dni przed terminem WZ. Numery uchwał następują kolejno po sobie zgodnie z porządkiem obrad. Na wniosek członków na Walnym Zgromadzeniu porządek może ulec zmianie natomiast numeracja uchwał pozostaje bez zmian.</p> <p>Zapisy w uchwałach dotyczących udzielania absolutorium dla poszczególnych członków Zarządu są zgodne z wnioskami RN.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • podejmowania uchwał w sprawach dotyczących wyrażenia zgody, bądź nie wyrażenia zgody na rezygnację z odsetek od nieterminowych wpłat opłat eksploatacyjnych i załączanych list do tych uchwał, 	Od 2013r. sprawy dotyczące wyrażenia zgody, bądź nie wyrażenia zgody na rezygnację z odsetek od nieterminowych wpłat opłat eksploatacyjnych należą do kompetencji Rady Nadzorczej.
9.	Przestrzegać zakresu działania poszczególnych Komisji stałych Rady Nadzorczej, zapisanych w regulaminach tych Komisji, oraz w okresowych planach pracy, uchwalanych przez Radę Nadzorczą,	Powyższe uwagi zostały wyeliminowane.
10.	Określić w Statucie Spółdzielni warunki ponownego przyjęcia w poczet członków, osób uprzednio wykreślonych lub wykluczonych ze względu na zaległości w opłatach eksploatacyjnych i zawarcie umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, wykorzystując zapisy zawarte w Protokole Lustracji,	Zrealizowane w punkcie nr 1.
11.	Usunąć usterki wskazane w protokole z kontroli stanu technicznego i porządkowego zasobów, określając uprzednio stopień pilności.	Usterki zostały usunięte wg stopnia pilności.
12.	Dokonać opracowania nowego sposobu rozliczania różnicy pomiędzy rzeczywistymi kosztami podgrzania ciepłej wody a wnoszonymi zaliczkowo opłatami mieszkańców z tego tytułu, tak aby pokrywana była pełna wartość ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów podgrzania ciepłej wody. Analogiczna sytuacja dotyczy rozliczenia zimnej wody,	Od dnia 12 lutego 2013r. obowiązuje Regulamin rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków , kosztów dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie”, który spełnia

		<p>zalecenia polustracyjne i gwarantuje rozliczanie energii ciepłej (c.o., ccw.) bezwynikowo czyli zapewnia pełne pokrywanie kosztów dostawy ciepłej wody do lokali. Za sezon 2013/2014 Spółdzielnia dokonała rozliczenia ccw. zgodnie z powyższym regulaminem. Zimna woda po wymianie wodomierzy bilansuje się i za 2014 r. została rozliczona zgodnie z obowiązującym regulaminem, który po ostatecznym przejęciu hydroforni osiedlowych przez Wodociągi Miejskie zostanie dostosowany do rozliczania zimnej wody na podstawie głównych wodomierzy budynkowych i indywidualnych lokalowych.</p>
13.	<p>Książki obiektów prowadzić z wyeliminowaniem uwag wskazanych w protokole lustracji,</p>	<p>W wypełnianiu księzek obiektów wyeliminowano brak wypełnienia tab. 3 i omyłkowe wpisanie przeglądów 5-cio letnich elektr. i bud. w tab. 4 zamiast w tabl. 5.</p>
14.	<p>Przeglądy techniczne wykonywać z wyeliminowaniem uwag dotyczących zapisów w protokołach z przeglądów, a zawartych w protokole lustracji. Do protokołów dołączać kopie świadectw kalibracji urządzeń pomiarowych, oraz kopie uprawnień osób wykonujących przeglądy,</p>	<p>Protokoły z aktualnie prowadzonych przeglądów posiadają: daty następnych przeglądów zapisy o dopuszczaniu instalacji gazowej i kominiarskiej do dalszego użytkowania, schematy ideowe instal. odgromowej, pomiary oporności izolacji elektrycznej i odgromowej oraz cech urządzeń pomiarowych.</p>

<p>15.</p>	<p>Sporządzać sprawozdania z wykonania planów remontowych w ujęciu rzeczowo-finansowym z podziałem na poszczególne nieruchomości, w sposób umożliwiający odniesienie do planów remontów,</p>	<p>Sprawozdanie z wykonania planu remontów za rok 2013 i 2014 wykonane zostało w ujęciu rzeczowo – finansowym z podziałem na poszczególne nieruchomości w odniesieniu do planu remontów.</p>
<p>16.</p>	<p>Roboty objęte planem remontów i termomodernizacji prowadzić z wyeliminowaniem uwag zawartych w tym zakresie w protokole lustracji,</p>	<p>Realizacja robót zgodnie z planem remontów i termomodernizacji prowadzona jest z wyeliminowaniem uwag zawartych w protokole lustracji.</p>
<p>17.</p>	<p>Stosownie do przepisów znowelizowanej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007.r., sporządzać corocznie plany finansowo - gospodarcze Spółdzielni, w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w przekroju poszczególnych nieruchomości budynkowych,</p>	<p>Zgodnie z usm w Spółdzielni corocznie na podstawie analizy kosztów i przychodów w zakresie GZM sporządzane są plany finansowo gospodarcze w przekroju poszczególnych nieruchomości budynkowych.</p>
<p>18.</p>	<p>Stosownie do przepisów znowelizowanej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych -art. 4, ust 6, oraz w oparciu o zatwierdzone plany finansowo - gospodarcze, w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w przekroju poszczególnych nieruchomości budynkowych, oraz prawidłowo prowadzoną ewidencją księgową, sporządzać i zatwierdzać corocznie kalkulację opłat eksploatacyjnych w przekroju poszczególnych nieruchomości spółdzielczych, zaś w oparciu o te kalkulacje, ustalać wysokość opłat eksploatacyjnych, zróżnicowaną do danej nieruchomości, Wysokość opłat eksploatacyjnych powinna zapewnić przychody,</p>	<p>Zgodnie z usm ewidencja księgowa kosztów i przychodów prowadzona jest oddzielnie dla każdej nieruchomości budynkowej co umożliwia dokładne ustalenie nadwyżki kosztów nad przychodami lub odwrotnie nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacyjnymi dla każdej nieruchomości a następnie w oparciu o analizę i kalkulację kosztów ustalanie w odpowiedniej wysokości opłaty eksploatacyjnej dla każdej</p>

	które pokryją poziom ponoszonych kosztów na danych nieruchomościach,	nieruchomości tak, aby ustalone stawki opłat eksploatacyjnych zapewniały przychody, które pokryją poziom ponoszonych kosztów na poszczególnych nieruchomościach.
19.	Przestrzegać, aby inwentaryzacja roczna składników majątkowych Spółdzielni, zgodnie z przepisami art. 26, ust. 3, Ustawy o rachunkowości, przeprowadzać w IV kwartale danego roku kalendarzowego,	Spółdzielnia w IV kwartale 2013r. i 2014r. przeprowadziła zgodnie z przepisami art. 26, ust. 3, Ustawy o rachunkowości inwentaryzację składników majątkowych.
20.	Podejmować działania, aby w miarę możliwości, wykorzystanie funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach budynkowych, nie przekraczało zgromadzonych tam środków, eliminując tym samym stopniowo, saldo ujemne na tym funduszu.	Zarząd Spółdzielni konsekwentnie przestrzega zasady racjonalnego gospodarowania środkami funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach mając na względzie zmniejszanie ujemnego salda na tym funduszu, które stanowią wyłącznie nakłady poniesione na termomodernizację budynków i pozostają do rozliczenia w czasie w związku z zaciągniętymi kredytami termomodernizacyjnymi.