



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”  
AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 36/U128  
02-797 WARSZAWA  
TEL. 22 648 74 73  
SMPRZYMETRZE.PL  
NIP 9510026546  
KRS 0000033334  
REGON 010485521

Warszawa, dnia 24.05.2018 r.

NO/3568/2018

## Informacja

### **Informacja Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w sprawie realizacji wniosków polustracyjnych dotyczących lustracji, przeprowadzonej za okres 01.01.2013 r.– 31.12.2015 r.**

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” informuje, że w zakresie wniosków przedstawionych w liście polustracyjnym Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych większość zaleceń została zrealizowana.

Pozostałe zalecenia dotyczące zaktualizowania i wyeliminowania nieścisłości występujących w Statucie Spółdzielni oraz regulaminach wewnętrznych wyszczególnionych w protokole lustracyjnym będą wdrażane na bieżąco po wprowadzeniu przez Walne Zgromadzenie zmian w Statucie oraz zarejestrowaniu przyjętych zmian przez Krajowy Rejestr Sądowy.

Poniżej przedstawiamy szczegółową informację:

#### ***pkt 1-5 oraz 9, 15 i 18 (dotyczące zaktualizowania i wyeliminowania nieścisłości występujących w Statucie Spółdzielni oraz regulaminach wewnętrznych wyszczególnionych w protokole polustracyjnym)***

Opracowano wnioski, w zakresie zmian zapisów w Statucie oraz Regulaminach Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, które zostały przekazane Komisji Statutowej. Walne Zgromadzenie w dniu 03.06.2017 r. oraz 14.10.2017 r. nie przyjęło projektu Statutu uwzględniającego postulowane zmiany. Nowa Komisja Statutowa powołana uchwałą WZ nr 24/2017 z dnia 14.10.2017 r. opracowała nowy projekt Statutu, który został przedstawiony pod obrady Walnego Zgromadzenia w dniu 21.04.2018 r. Decyzją Walnego Zgromadzenia Komisja Statutowa będzie kontynuować prace na projektem Statutu.

Pozostałe regulaminy wewnętrzne są poddawane analizie z uwagi na zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, które weszły w życie w dniu 09.09.2017 r. Opracowane w ten sposób wnioski zostaną skierowane do właściwych organów, zgodnie z kompetencjami, po uchwaleniu zmian w Statucie, tak aby uniknąć ewentualnych kolejnych nowelizacji regulaminów.

#### ***-pkt 6. Ustalić zakres czynności pracownikom, którzy ich nie posiadają, do czego zobowiązują postanowienia Regulaminu organizacyjnego.***

Zalecenie wprowadzane sukcesywnie.

**- pkt 7. Prowadzić ewidencję osób zatrudnionych przy przetwarzaniu danych osobowych uwzględniając dane określone w Regulaminie ochrony danych osobowych.**

Zrealizowany: Ewidencja osób zatrudnionych przy przetwarzaniu danych osobowych jest aktualizowana na bieżąco. W ewidencji uwzględniono: stanowisko zatrudnionego oraz zakres przetwarzania, zgodnie z *Regulaminem ochrony danych osobowych*.

**- pkt 8. Przyjęcia w poczet członków dokonywać w terminach określonych w statucie bez warunkowania wniesienia opłat statutowych, na które członkowie mają termin statutowy 30 dni. W przypadku wnoszenia opłat statutowych na raty dokonać odpowiednich zapisów w statucie.**

Zrealizowany: od 2016 Zarząd nie uzależnia przyjęcia w poczet członków od wniesienia opłat statutowych. W zakresie wnoszenia opłat na raty odpowiedni wniosek został przedstawiony Komisji Statutowej. Obecnie w związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wniosek stał się bezprzedmiotowy.

**pkt 10: Dochody uzyskane z wynajmu lokali mieszkalnych, tzw. „socjalnych” traktować jako pożytki danej nieruchomości, a nie dochody z działalności gospodarczej spółdzielni ze względu na fakt, iż zostały utworzone z części wspólnych nieruchomości.**

Zrealizowany: Od stycznia 2016 roku wszystkie lokale „socjalne” zostały zakwalifikowane jako pożytki danej nieruchomości.

**- pkt 11: Plany finansowo – gospodarcze uchwałać na początku roku obrotowego, co pozwoli na zrównoważone ustalenie przewidywanych kosztów gospodarki nieruchomościami oraz dostosowanie tych kosztów do obciążeń finansowych użytkowników poszczególnych grup lokali.**

Zrealizowany: Plan gospodarczo – finansowy na rok 2017 został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2016 z dnia 12 grudnia 2016 r.

Plan gospodarczo-finansowy na 2018 rok został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 41/2017 z dnia 20 listopada 2017 r.

**- pkt 12: Określić zasady finansowania i rozliczania działalności społeczno – kulturalnej, którą prowadzi Spółdzielnia.**

Zrealizowany: W Statucie Spółdzielni obowiązującym od dnia 20 maja 2015 roku, w rozdziale II, §5, ustęp 3 zawarto podstawy prowadzenia działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej. W §15 ust.1 zapisano, że „członkowie uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia”.

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2016 z dnia 25 kwietnia 2016 roku został przyjęty Regulamin działalności Klubu „Przy Lasku”. W § 3 Regulaminu opisano zasady działalności administracyjnej i finansowej Klubu „Przy Lasku”.

**- pkt 13: Opłaty wnoszone na pokrycie kosztów dostawy gazu w budynkach z licznikami zbiorczymi traktować jako opłaty zaliczkowe, które należy rozliczyć z użytkownikami w ustalonym okresie.**

Zrealizowany: Od 2017 roku, zgodnie z zaleceniem, po dokonaniu odpowiednich zmian w regulaminie, wprowadzone zostało rozliczenie kosztów dostaw gazu z użytkownikami.

**- pkt 14: Unormować sposób prowadzenia ewidencji księgowej kosztów i przychodów dotyczących lokali użytkowych i miejsc postojowych oraz wybranych pozeji dotyczących**

*lokali mieszkalnych, co umożliwi analizę prawidłowości ustalania opłat w poszczególnych pozycjach kosztowych.*

Zrealizowany: Od roku 2016 ewidencja księgowa kosztów i przychodów umożliwia prawidłową analizę w ustalaniu opłat na poszczególnych nieruchomościach.

*- pkt 16: Odpisów na fundusz remontowy dokonywać zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni zasadami oraz zasadami rachunkowości.*

Zasady odpisów na fundusz remontowy zostaną uaktualnione i doprecyzowane w trakcie nowelizacji regulaminów.

*- pkt 17: Wykorzystując środki funduszu remontowego należy kwalifikować roboty zgodnie z definicjami określonymi w art. 3 pkt 8 ustawy – Prawo budowlane oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. z 2015 r., poz. 1422..*

Zrealizowany: Kwalifikacja robót finansowanych z funduszu remontowego odbywa się zgodnie z definicjami określonymi w art. 3 pkt 8 i art. 5 ustawy – Prawo budowlane oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

*- pkt 19. Kontynuować realizację wniosków przedłożonych przez KZRSM po poprzednich lustracjach, które nie zostały zrealizowane do czasu obecnej lustracji.*

Zalecenia lustracji przeprowadzonej za okres 01.01.2010 – 31.12.2012 obecnie zrealizowane:

*- pkt 8: Roczne plany remontowe oraz plany gospodarczo – finansowe przedstawiać Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia w terminie do 31.01 roku planistycznego określonego w regulaminie.*

Zrealizowany: Wniosek w części dotyczącej planu gospodarczo – finansowego został zrealizowany w 2016 roku (plan gospodarczo – finansowy na rok 2016 został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 216/2015 z dnia 30 listopada 2015 roku).

*- pkt 11: Dokonać analizy stawek opłat eksploatacyjnych i wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości i podjąć stosowne decyzje w celu ich urealnienia i wyeliminowania występujących dysproporcji.*

Zrealizowany: Plan gospodarczo – finansowy na rok 2013, przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2013 z dnia 21 listopada 2013 roku wprowadził z dniem 1 grudnia 2013 roku oraz z dniem 1 marca 2014 nowe stawki opłat eksploatacyjnych, uwzględniające podział kosztów na członków i nie członków Spółdzielni. W latach następnych stawki opłat były ustalane w oparciu o koszty w poszczególnych nieruchomościach.

*- pkt 18: Ustalić zasady finansowania i rozliczeń działalności społeczno – kulturalno – oświatowej stosownie do postanowień art.5 ust.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*

Zrealizowany: Wniosek został zrealizowany w dniu 25 kwietnia 2016 roku, poprzez przyjęcie przez Radę Nadzorczą Regulaminu działalności Klubu „Przy Lasku”, uchwałą nr 11/2016.

Zastępca Prezesa Zarządu  
SM „Przy Metrze”

Michał A. Wojtusiewicz

Zastępca Prezesa Zarządu  
ds. Ekonomicznych

Andrzej Gawlik

Prezes Zarządu  
SM „Przy Metrze”

Marek Pykalo