

Realizacja wniosków z lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej "Dębina" za lata 2014-2017 - stan na dzień 24.02.2021 roku

l.p.	Wniosek	Stan realizacji
1.	Dokończyć realizację wniosków zawartych z poprzedniej lustracji, które zostały częściowo zrealizowane.	Dokończono realizację wniosków nr 1 i nr 2 z poprzedniej lustracji w zakresie:
1.1.	Dostosować unormowania regulaminów wyszczególnionych w protokole polustracyjnym do Statutu oraz unormowań ustawowych.	Dostosowano Regulaminy Spółdzielni do Statutu oraz pozostałych unormowań prawnych.
1.2.	Unormować wewnętrznie zasady rozliczania różnicy zimnej wody między wskazaniem wodomierza głównego a wodomierzami w poszczególnych lokalach w proporcji na poszczególne nieruchomości zasilane z określonych węzłów zamiast na całość zasobów. - dotyczy wody osiedlowej.	Wody osiedlowej nie możemy rozliczać w obrębie węzła, ponieważ np.: w skali osiedla tylko z niektórych budynków wielorodzinnych czy MDM możliwe jest podlewanie terenów do wspólnego korzystania, w których co do zasady partycypują wszyscy Właściciele lokali. Z uwagi na zastosowane rozwiązania projektowo-techniczne w budynkach na terenie osiedla, wniosek ten na razie nie może być zrealizowany.
1.3.	Przestrzegać regulaminu RN w zakresie podejmowania przez nią decyzji w formie uchwał.	Rada Nadzorcza podejmuje decyzje w formie uchwał.
2.	Przestrzegać postanowień Ustawy Prawo spółdzielcze w zakresie:	
2.1.	art. 93 § 1 - przeprowadzenie lustracji przynajmniej raz na trzy lata	Ostatnia lustracja została przeprowadzona w 2018 roku.
2.2.	art. 93 § 1b - corocznie przekazać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i WZ informację o realizacji wniosków polustracyjnych	Informacja o realizacji wniosków polustracyjnych przedstawiana jest na corocznym Walnym Zgromadzeniu. W załączeniu.
3.	Doprowadzić do zgodności w działaniach organów w zakresie kompetencji określonych w obowiązujących "Zasadach rozliczania kosztów gzm i ustalania wysokości opłat za lokale" - dotyczy uchwalania planów gospodarczo-finansowych i stawek opłat oraz zatwierdzać plany gospodarczo-finansowe na poszczególne lata przez organ zgodnie z określoną kompetencją.	Organy Spółdzielni podejmują uchwały zgodnie z kompetencjami określonymi w Zasadach rozliczania kosztów gzm i ustalania wysokości opłat za lokale w kwestii uchwalania planów rzeczowo-finansowych i ustalania stawek opłaty eksploatacyjnej.

4.	Zgodnie z zapisem w Statucie zatwierdzić strukturę organizacyjną Spółdzielni.	Struktura organizacyjna została przygotowana i zostanie przedstawiona Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia na najbliższym posiedzeniu Rady.
5.	Przestrzegać postanowień art. 56 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz zapisów Regulaminu RN, w myśl których członkowie RN nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.	Członkowie Rady Nadzorczej nie biorą udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
6.	Określić zasady ochrony danych osobowych obowiązujących w Spółdzielni, zasady udostępniania członkom dokumentów, wyposażyć pracowników i osoby mające kontakt z członkami i pozostałymi użytkownikami Spółdzielni w odpowiednie upoważnienia do przetwarzania danych osobowych, założyć ewidencję tych osób, zgodnie z wymogami określonymi w art. 39 ust 1 ustawy o ochronie danych osobowych.	Określono zasady ochrony danych osobowych obowiązujących w Spółdzielni. Wyposażono pracowników i osoby mające kontakt z członkami i pozostałymi użytkownikami Spółdzielni w odpowiednie upoważnienia do przetwarzania danych osobowych.
7.	Uporządkować sprawy członkowskie poprzez aktualizację rejestru członków zwłaszcza w zakresie osób, które z mocy ustawy z dniem 09.09.2017 roku utraciły członkostwo	Dokonano aktualizacji Rejestru Członków w zakresie osób, które z mocy ustawy z dniem 09.09.2017 r. utraciły członkostwo. W przypadku utraty członkostwa przez właścicieli segmentów, Zarząd wycofał się z realizacji do czasu wyjaśnienia sytuacji prawnej.
8.	W związku z podejmowaniem decyzji przez osoby pełniące funkcje w Zarządzie Spółdzielni po 09.09.2017, a które nie były uprawnione do pełnienia tych funkcji należy potwierdzić skuteczność tych decyzji w obrocie prawnym w trybie art. 103 Kodeksu cywilnego.	Podjęto Uchwałę Zarządu w dniu 24 kwietnia 2018 r. w sprawie potwierdzenia czynności Zarządu w zakresie podejmowanych decyzji po 09.09.2017 r. przez Członka Zarządu. Tym samym wszystkie czynności prawne wykonywane przez pełniącego funkcję Członka Zarządu w tym czasie zostały potwierdzone jako ważne i skuteczne.

9.	Unormować stan prawny w zakresie zarządzania domami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, które stanowią odrębną własność na podstawie indywidualnych umów zawartych z właścicielami tych domów.	Podjęto próbę unormowania stanu prawnego w zakresie zarządzania domami jednorodzinnymi. Z uwagi na sprzeczne stanowisko Krajowej Rady Spółdzielczej i Krajowego Związku Rewizyjnego oraz sprzeczne opinie prawne Zarząd wycofał się z realizacji tego wniosku do czasu wyjaśnienia sytuacji prawnej.
10.	Uregulować prawnie kwestię 8 działek gruntu położonych poza ogrodzeniem Osiedla przeznaczonych pod poszerzenie ulic, które nie zostały wykreślone z ksiąg wieczystych Spółdzielni.	Podjęto czynności prawne mające na celu uregulowanie kwestii 8 działek położonych poza ogrodzeniem Osiedla przeznaczonych pod poszerzenie ulic, które nie zostały wykreślone z Ksiąg Wieczystych. Obecnie toczy się postępowanie sądowe i administracyjne w tym zakresie. W dniu 28 maja 2018 roku Pełnomocnik Spółdzielni: - złożył sprzeciw wobec nakazu zapłaty za wieczyste użytkowanie gruntów zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz wystąpił do Prezydenta m.st. Warszawy o wszczęcie rokowań w celu ustalenia i wypłaty na rzecz Spółdzielni odszkodowania za wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego działek spornych objętych decyzją nr 77/2002 r. Obecnie Zarząd oczekuje na wyznaczenie terminu rokowań.
11.	Ustalając stawkę opłaty na eksploatację w nieruchomościach, w których znajdują się lokale stanowiące odrębną własność, stosować postanowienia określone w art. 12 pkt 12 ustawy o własności lokali oraz w § 21 ust. 3 i 4 Statucie Spółdzielni, w myśl których właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnych proporcjonalnie do wielkości posiadanego udziału w tej nieruchomości. Koszty sprzątania rozliczać zgodnie z postanowieniami "Regulaminu rozliczania kosztów gzm....."	Regulamin - Zasady rozliczania kosztów gzm i ustalania wysokości opłat za używanie lokali w SM "Dębina" został w tym zakresie dostosowany do zapisów ustawy i zgodnie z tym zmieniono stawki opłat dla wszystkich lokali.

12.	Znowelizować "Regulamin rozliczania gospodarki ciepłej" dostosowując jego postanowienia do aktualnie obowiązujących norm prawnych, zwłaszcza w zakresie rozliczania kosztów zakupu ciepła do podgrzania ciepłej wody.	Regulamin rozliczania gospodarki ciepłej został dostosowany do aktualnie obowiązujących norm prawnych z uwzględnieniem wspomnianych w punkcie powyżej rozwiązań projektowo-technicznych w budynkach na terenie osiedla Debina.
13.	Dokonywać pięcioletnich przeglądów ogólnobudowlanych i elektrycznych zgodnie z terminami określonymi w ustawie Prawo budowlane, dokonywać wpisów wykonywanych remontów do prowadzonych ksiąg obiektu budowlanego zgodnie z postanowieniami ustawy.	Przeglądy pięcioletnie zostały przeprowadzone we właściwym terminie. Wszystkie zalecenia są realizowane przez Zarząd na bieżąco.
14.	Ograniczyć w Komisjach przetargowych rolę członków RN do roli obserwatorów, gdyż czynny udział w wyborze wykonawcy stanowi przesunięcie kompetencji zarządzająco-nadzorczych w działalności organów Spółdzielni.	W 2018 roku został opracowany przez Zarząd i wdrożony Regulamin określający zasady wyboru wykonawców robót remontowych.
15.	Kwalifikować roboty remontowe finansowane środkami funduszu remontowego zgodnie z dyspozycją określoną w art. 3 pkt 8 ustawy Prawo budowlane - prace nie stanowiące remontów rozliczać w ramach kosztów eksploatacji.	Uchwałą nr 20/2019 z dnia 17 grudnia 2019 roku Rada Nadzorcza dokonała zmian w GZM w wyżej wymienionym zakresie. W karcie opłaty eksploatacyjnej została dodana (zgodnie ze zmianą w Regulaminie) dodatkowa pozycja „konserwacja urządzeń, instalacji i innych elementów budynku..”. Stawka dla tej pozycji będzie ustalana odrębnie dla każdego budynku na podstawie analizy ponoszonych kosztów oraz w uzgodnieniu z mieszkańcami danego budynku. Tym samym wniosek ten został zrealizowany.
16.	Prace remontowe w nieruchomościach budynkowych wykonywać w sytuacji, kiedy zgromadzone są środki na ten cel, zgodnie z obowiązującym "Regulaminem tworzenia i gospodarowania funduszami"	Zarząd przy planowaniu remontów bezwzględnie stosuje tę zasadę.