

## INFORMACJA

**Z REALIZACJI WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH  
Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI  
ZA OKRES OD DNIA 01 STYCZNIA 2016 ROKU DO 31 GRUDNIA 2018 ROKU.**

**1. Dokonać zmian w Regulaminach:**

**1.1 Tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych  
- wprowadzić zmianę do § 2 ust. 1 o następującym brzmieniu:**

Dochody funduszu remontowego wyodrębnionych nieruchomości stanowią zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tj Dz.U.2021.1208):

- 1) odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- 2) dofinansowania na podstawie Uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- 3) inne przychody.

**Uchwałą Nr 1 / 1 /2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 11 lutego 2020 r. uchwalono tekst jednolity Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych z uwzględnieniem zmian do §2 ust.1 Regulaminu.**

**1.2 Organizacji i przeprowadzania przetargów na roboty budowlane, usługi i dostawy w Spółdzielni. Wyraźnie określić:**

- do jakich wartości zleceń robót remontowych netto stosować tryb przetargu nieograniczonego, ograniczonego i zapytania o cenę;
- w jakich przypadkach Spółdzielnia może odstąpić od formy przetargowej.

**Uchwałą Nr 2 / 1 /2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 11 lutego 2020 r. uchwalono Regulamin Organizacji i przeprowadzania przetargów na roboty remontowo-budowlane, usługi i dostawy w Spółdzielni uwzględniając zalecenia lustracji.**

**2. W strukturze organizacyjnej Spółdzielni wprowadzić zmiany pod kątem właściwego podporządkowania stanowisk w pionach Członków Zarządu**

Osoby pełniące funkcje Członków Zarządu są zatrudnione w Spółdzielni w oparciu o umowę o pracę w pełnych wymiarach czasu pracy. Dodatkowe powierzenie funkcji Członka Zarządu etatowym pracownikom Spółdzielni sprawia, że podległości pracownicze nie są zachowane.

**Uchwałą Nr 25/7/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 19 listopada 2019 r. wprowadzono zmiany do struktury organizacyjnej Spółdzielni, które obowiązują od dnia 01 stycznia 2020 r.**

### **3. Plany remontów na poszczególne lata:**

- opracować i uchwalić na podstawie potrzeb wynikających z przeglądów stanu technicznego i infrastruktury technicznej zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
- korekty planu remontów dokonywać w przypadku potrzeby wydatkowania środków nie objętych zatwierdzonym planem.

Plany remontów na poszczególne lata są opracowywane i uchwalane na podstawie potrzeb wynikających z przeglądów stanu technicznego zasobów mieszkaniowych infrastruktury technicznej.

Natomiast korekty planu remontów będą dokonywane w przypadkach potrzeby wydatkowania środków nie objętych zatwierdzonym planem, przed podjęciem decyzji o ich realizacji.

### **4. Dokonać analizy ewidencji analitycznej funduszu zasobowego Spółdzielni.**

#### **Przestrzegać zasad wydatkowania zgodnie z decyzjami Walnego Zgromadzenia.**

Analiza funduszu zasobowego wykazuje zmniejszenia i zwiększenia w pozycji „wolne środki - zaewidencjonowane na koncie „812-5” w oparciu o podejmowane decyzje przez Radę Nadzorczą. Finansowanie z funduszu zasobowego zakupu sprzętu dla potrzeb utrzymania zasobów mieszkaniowych jest przejściowe. Po pełnym zamortyzowaniu sprzętu następuje zwrot środków finansowych na fundusz zasobowy.

Wydatkowanie środków finansowych z funduszu zasobowego w przypadku potrzeby będzie następowało w oparciu o podjęte decyzje przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

### **5. Wzmocnić działania windykacyjne zaległych należności w opłatach na rzecz Spółdzielni od lokali mieszkalnych i użytkowych, wykorzystując w tym celu wszystkie prawem przewidziane możliwości.**

Spółdzielnia w okresie 2017-2020 zaprosiła 213 osób z zaległościami w opłatach za zajmowane lokale mieszkalne na spotkanie z Radą Nadzorczą Spółdzielni.

Podjęte działania przyczyniły się do:

- całkowitej lub częściowej spłaty należności
- podpisania zobowiązań do zawarcia ugody na ratalną spłatę zaległości w opłatach za zajmowany lokal mieszkalny.

Wskaźnik zadłużeń w opłatach za zajmowane lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w latach 2017-2020 zmniejszył się o kwotę: 217 738,70 zł i ukształtował się na poziomie 8,80%.

Spółdzielnia prowadzi następujące czynności windykacyjne:

- regularnie wysyłane są do dłużników wezwania do zapłaty i wezwania ostateczne – przedsądowe,
- raz na kwartał przygotowywane są informacje do gablot na klatkach schodowych o zadłużeniach mieszkańców w poszczególnych klatkach schodowych budynków mieszkalnych,
- kierowane są do Sądu pozwy o zasądzenie należności w stosunku do osób posiadających zaległości w opłatach za zajmowane lokale,

- egzekucje komornicze prowadzone są z wynagrodzeń, rent, emerytur, ruchomości, wierzytelności oraz nieruchomości,
- podpisywane są ugody na spłatę należności w ratach,
- nalicza odsetki ustawowe od nieterminowych wpłat za zajmowane lokale,
- wpisywani są dłużnicy w Krajowym Rejestrze Długów-Biuro Informacji Gospodarczej S.A. we Wrocławiu.

W 2021 r. nastąpił wzrost naliczenia opłat za zajmowane lokale mieszkalne, normatyw, garaże lokale użytkowe w porównaniu do 2020 r. o kwotę: 106 232,39 zł.

Natomiast zadłużenie w opłatach za zajmowane w/w lokale zmniejszyły się o kwotę: 108 545,42 zł w porównaniu do 2020 r.

Procentowy wskaźnik zadłużeń w opłatach w 2021 r. wyniósł 8,12 % i zmniejszył się o 0,72 % w stosunku do 2020 r.

W 2021 r. podejmowano następujące działania windykacyjne:

- wysłano do dłużników: wezwania do zapłaty i wezwania ostateczne – przedsądowe
- raz na kwartał przygotowywano informacje do gablot o zadłużeniach na poszczególnych klatkach schodowych budynków mieszkalnych,
- w Krajowym Rejestrze Długów – Biuro Informacji Gospodarczej S.A. we Wrocławiu wpisanych jest 25 dłużników,
- prowadzono 64 sprawy komornicze. Egzekucje prowadzone były z wynagrodzeń, rent, emerytur, nieruchomości.
- w realizacji było 28 ugód na spłatę zaległości ,
- zakończono windykację 36 wyroków i nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym
- odsetki ustawowe od nieterminowych wpłat.

**6. W sprawozdaniach finansowych w prezentacji danych stosować „szyk rozarty” zgodnie z postanowieniami standardów rachunkowości.**

W sprawozdaniu finansowym za 2018 r. wykazano per saldem rozliczenia międzyokresowe kosztów (niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi pomniejszono o nadwyżkę przychodów nad kosztami) oraz per saldem na funduszu remontowym (niedobór funduszu remontowego z nadwyżką z poszczególnych nieruchomości.)

W sprawozdaniu finansowym za 2019r. w prezentacji danych rozliczenia międzyokresowe kosztów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości zastosowano tzw. „szyk rozarty” zgodnie z postanowieniami standardów rachunkowości.

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
im. Stefana Batoroego  
w Łęcznej