

UCHWAŁA Nr 49/16
Rady Nadzorczej Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”
w Warszawie
z dnia 26.04.2016 r.

w sprawie: **rekomendowania IX Walnemu Zgromadzeniu RSM „Praga” przyjęcia informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych, przyjętych przez VIII Walne Zgromadzenie RSM „Praga” uchwałą nr 7/2015 w czerwcu 2015 r.**

Rada Nadzorcza RSM „Praga” w Warszawie działając na podstawie § 43 pkt 26)b) statutu postanawia:

§ 1

1. Rekomendować IX Walnemu Zgromadzeniu RSM „Praga” przyjęcie informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych, przyjętych przez VIII Walne Zgromadzenie RSM „Praga” uchwałą nr 7/2015 w czerwcu 2015 r.
2. Informację, o której mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Jan Kisiel

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Hanna Jarzębska

RADA NADZORCZA
ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PRAGA”
w WARSZAWIE

**Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych
Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej RP z dnia 22.09.2014 r.
z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2011-2012,
przyjętych przez VIII Walne Zgromadzenie RSM „Praga”
uchwałą nr 7/2015 w czerwcu 2015 r.**

VIII Walne Zgromadzenie Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” w Warszawie w 2015 r. podjęło uchwałę nr 7/15 w sprawie: przyjęcia wniosków Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej RP z dnia 22.09.2014 r. z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2011-2012. Realizacja wniosków kontynuowana jest na bieżąco. Poniżej przedstawiamy informację o aktualnym stanie prac nad przedmiotowymi wnioskami.

Wniosek nr 1

Bezwzględnie przestrzegać przepisów art.91 § 1¹ Prawa spółdzielczego nakładających na spółdzielnie mieszkaniowe – w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków – obowiązek corocznego poddawania lustracji działalności inwestycyjnej.

Sposób realizacji:

Spółdzielnia stosuje się do przepisu art. 91 Prawa spółdzielczego. Poszczególne lata bieżącej działalności Spółdzielni, w tym także działalności inwestycyjnej są poddawane lustracji. Jesienią 2015 roku lustratorzy Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej RP rozpoczęli lustrację za lata 2013 – 2014, która jest kontynuowana.

Wniosek nr 2

Kontynuować prace w celu pełnego dostosowania wewnętrznego systemu normatywnego Spółdzielni do aktualnego stanu prawnego.

Sposób realizacji:

Oceniając wniosek należy podkreślić, że ma miejsce ciągła zmiana przepisów prawa dotyczących spółdzielni mieszkaniowych, w tym ustaw Prawo spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wielu innych ustaw, które rzutują w sposób istotny na funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych. Pomimo ciągłych zmian prawa organy statutowe naszej Spółdzielni starają się na bieżąco dokonywać nowelizacji wewnętrznych uregulowań do zmieniających się przepisów wyższego rzędu. Powołany zespół do spraw weryfikacji wewnętrznych aktów normatywnych dokonał przeglądu przepisów i ich oceny pod kątem aktualizacji, uchylecia, a także możliwości ograniczenia liczby aktów prawnych poprzez kompleksowe normowanie procesów zarządzania, obsługi i gospodarowania w zakresie będącym przedmiotem statutowej działalności Spółdzielni.

VIII Walne Zgromadzenie RSM „Praga” przyjęło zmiany statutu RSM „Praga”, które zostały zarejestrowane przez Sąd Rejestrowy 1.09.2015 roku. Od 2011 roku znowelizowano regulaminy obowiązujące w Spółdzielni, bądź podjęto uchwały w sprawie przyjęcia nowych regulaminów, w tym m.in:

1. Regulamin Rady Osiedla w RSM „Praga” /2011 r./,
2. Regulamin Rady Członków Oczekujących w RSM „Praga” /2011 r./,
3. Regulamin udostępniania członkom Spółdzielni dokumentów RSM „Praga” /2011 r./,
4. Regulamin wypłacania wynagrodzeń członkom organów RSM „Praga”, innych niż Zarząd /2011 r./,
5. Regulamin rozliczania kosztów ciepła w RSM „Praga” /2011 r., 2012 r. 2013 r.; 2015 r./,
6. Regulamin ruchu i parkowania samochodów oraz korzystania z systemu płatnego parkowania na terenie Kolonii Kamińskiego – Ćmielowska /2011 r./,
7. Zasady przetargów organizowanych przez Spółdzielnię /2012 r./,
8. Regulamin Klubów Osiedlowych w RSM „Praga” /2012 r./,
9. Zasady używania lokali i porządku domowego w RSM „Praga” /2013 r.; 2016 r./,
10. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” /2013 r./,
11. Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych /2013 r./,
12. Zasady przetargów na zbycie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu /2014 r./,
13. Regulaminu porządku domowego mieszkańców budynku przy ulicy Okólnej 24 w Markach /2015 r./
14. Regulamin organizacji ruchu i parkowania na terenie zespołu budynków Myśliborska” /2015 r./
15. Polityka Bezpieczeństwa” w RSM "Praga" /2015 r./,
16. Instrukcja Zarządzania Systemami Informatycznymi w RSM "Praga" /2015 r./,
17. Zasady rozliczania wkładu mieszkaniowego z osobą zdającą lokal wybudowany ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz ustalania wysokości wkładu mieszkaniowego i kosztów ponoszonych przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu /2015 r./,
18. Zasady najmu lokali mieszkalnych w RSM „Praga” /2015 r./,
19. Regulamin rozliczania kosztów dostawy i zużycia wody oraz odprowadzania ścieków z budynków administrowanych przez RSM „Praga” /2015 r./,
20. Zasady przyjmowania oświadczeń, wprowadzania danych, wykonywania naliczeń oraz prowadzenia windykacji opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” /2015 r./,
21. Regulamin funkcjonowania monitoringu wizyjnego w RSM „Praga” /2016 r./,
22. Regulamin organizacji pracy Rady Nadzorczej w RSM „Praga” /2016 r./,

23. Regulamin Rady Osiedla w RSM „Praga /2016 r./,

24. Regulamin wyborów członków Rady Osiedla Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Praga" /2016 r./,

25. Regulamin wyborów Rady Członków Oczekujących w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Praga" /2016 r./.

Obecnie trwają prace nad aktualizacją kolejnych regulaminów oraz pełnego dostosowania systemu normatywnego Spółdzielni do aktualnego stanu prawnego.

Wniosek nr 3

Zaktualizować strukturę organizacyjną Spółdzielni w związku z utworzeniem dwóch nowych stanowisk pracy.

Sposób realizacji:

W związku z kolejnymi zmianami w zatrudnieniu trwają prace nad generalną nowelizacją Struktury organizacyjnej Spółdzielni w RSM „Praga”.

Wniosek nr 4

Kontynuować podjęte działania w celu:

1) uregulowania stanu prawnego gruntów będących we władaniu Spółdzielni,

Sposób realizacji:

W roku 2011 Spółdzielnia kontynuowała postępowania w sprawie uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości gruntowych będących we władaniu Spółdzielni. W związku z tym, że Urząd Miasta nie reguluje prawa do gruntu na rzecz RSM „Praga” Spółdzielnia jest zmuszona kierować sprawę do sądu. Wcześniej, w 2007r., Spółdzielnia złożyła wnioski do sądu o zasiedzenie wszystkich nieuregulowanych gruntów na podstawie art. 35 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ze względu na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010 r., w którym Trybunał stwierdził, że ww. art. 35 ust 4¹ jest niezgodny z Konstytucją, Spółdzielnia na początku 2011r. wycofała z sądu wnioski o zasiedzenie, aby móc w ich miejsce złożyć pozwy o zobowiązanie m. st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkowania wieczystego. W pierwszej kolejności został złożony wniosek o odwieszenie postępowania dotyczącego nieruchomości przy ul. Białostockiej 7, 9, 11 (I C 578/06). Następnie zostały złożone pozwy dotyczące nieruchomości:

1. „Szumowizna Wschodnia” przy ulicy Radzymińskiej, Łochowskiej, Wołomińskiej, Siedleckiej (I C 724/11);
2. ul. Askenazego, Zamiejska, Trocka (I C 116/12);
3. ul. Junkiewicz, Kołowa, Wejherowska (I C 128/12);
4. ul. Jagiellońska 2, 4, 6 (I C 810/13);
5. Szumowizna A1 i A2 przy ul. Kijowskiej, Korsaka, Markowska, Ząbkowska, Al. Tysiąclecia (I C 1148/14).

Pozwami nie objęte zostały dotychczas grunty na Tarchominie I, IIA i IIB, gdyż struktura własnościowa gruntów pod tymi budynkami jest niejednorodna, tzn. część terenu pod tym samym budynkiem jest własnością m. st. Warszawy, a część Skarbu Państwa.

Spółdzielnia włada tymi gruntami na podstawie porozumienia zawartego w 1995 r. z Dzielnicą Białołęka, w którym Dzielnica zobowiązała się do uregulowania stanu prawnego gruntów na swoją rzecz i przekazania ich w użytkowanie wieczyste Spółdzielni. W dniu 30.10.2015 r. zostało podpisane porozumienie, które reguluje wzajemne prawa i obowiązki, jak również zobowiązuje Dzielnicę do przyspieszenia regulacji praw do gruntu na rzecz Spółdzielni.

Prowadzenie postępowań sądowych jest związana z wysoką opłatą sądową, dlatego Zarząd dokładał starań o uzyskanie tytułu do gruntu na drodze cywilnoprawnej i w tym celu wysyłał pisma oraz organizował spotkania z przedstawicielami Miasta.

Ponadto Zarząd podjął współpracę ze Starostami: Legionowskim, Nowodworskim, Wołomińskim w celu przyspieszenia rozpatrywania roszczeń byłych właścicieli nieruchomości wywłaszczonych, gdyż te roszczenia są przeszkodą w przekazywaniu gruntów w użytkowanie wieczyste Spółdzielni.

2) **uregulowania statusu prawnego lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego.**

Sposób realizacji:

W Spółdzielni mamy zasadniczo dwie grupy lokali zajmowanych bez tytułu prawnego. Pierwsza grupa to lokale, do których Rada Nadzorcza podjęła uchwały o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu ze względu na zadłużenia w opłatach czynszowych. W stosunku do tych osób są prowadzone postępowania windykacyjne i eksmisyjne, opisane poniżej w odpowiedzi na wniosek nr 5.

Drugą grupę stanowią lokale, do których wygasło prawo na skutek śmierci członka. W tych lokalach nadal mieszkają osoby bliskie zmarłego członka, które nie przeprowadziły postępowania spadkowego lub, które są spadkobiercami wkładu mieszkaniowego, ale są ze sobą w sporze, często sądowym, co do podziału masy spadkowej. Opłaty czynszowe, związane z tymi lokalami są regularnie płacone.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w związku ze śmiercią członka, Spółdzielnia, po uzyskaniu aktu zgonu, wzywała spadkobierców lub osoby zamieszkujące w lokalu do przedłożenia wymaganych dokumentów celem uregulowania tytułu prawnego do lokalu, w tym:

- w trybie art. 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, małżonka zmarłego członka Spółdzielni celem zachowania prawa do lokalu,
- w trybie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dzieci zmarłego członka Spółdzielni oraz inne osoby bliskie celem uzyskania członkostwa i ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Wezwania do uregulowania tytułu prawnego do lokalu wskazywały wymagane dokumenty oraz tryb ich uzyskania.

Wniosek nr 5

Podjąć dalsze przewidziane prawem działania w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.

Sposób realizacji:

W stosunku do osób użytkujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego oraz zalegających w opłatach podejmowane były następujące czynności:

- kierowano wezwania o spłatę zadłużenia, wynikającego z należnych Spółdzielni opłat,
- prowadzono postępowania wewnątrzspółdzielcze o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, zgodnie z postanowieniami art. 11 ust. 1¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z uwagi na zaleganie z opłatami za użytkowanie lokali mieszkalnych (w roku 2013 podjęto 54 uchwały, w roku 2014 podjęto 8 uchwał wygaszających lokatorskie prawo do lokalu, natomiast w roku 2015 podjęto 4 uchwały),
- prowadzono postępowania wewnątrzspółdzielcze o wykluczenie z Spółdzielni wobec osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, zgodnie z postanowieniami art. 24 ustawy prawo spółdzielcze, z uwagi na zaleganie z opłatami za użytkowanie lokalu (w roku 2013 podjęto 31 uchwał, w roku 2014 podjęto 42 uchwały, natomiast w roku 2015 podjęto 19 takich uchwał),
- prowadzono rozmowy ugodowe z lokatorami zajmującymi lokale bez tytułu prawnego w sprawie spłaty występujących zaległości,
- występowało z wezwaniem do dobrowolnego opuszczenia lokalu pod rygorem prowadzenia postępowania o eksmisję, po uprawomocnieniu się uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- wysyłano monity przesądowe,
- występowało do Sądu z pozwami o uzyskanie nakazów zapłaty (w latach 2013 - 1238 pozwy, w roku 2014 – 1331 pozwów, a w roku 2015 – 1203 pozwy),
- prowadzono postępowania egzekucyjne uzyskanych nakazów zapłaty z wynagrodzenia, świadczeń emerytalno-rentowych dłużników, rachunku bankowego, ruchomości,
- składano pozwy do sądu o eksmisję z użytkowanego lokalu mieszkalnego (Spółdzielnia w 2013 roku złożyła 7 pozwów w tej sprawie),

- prowadzono postępowanie egzekucyjne z nieruchomości, kończące się często sprzedażą prawa do lokalu lub nieruchomości w drodze licytacji publicznej (na koniec roku 2015 RSM Praga prowadziła ponad 80 w/w postępowań),
- dokonywano eksmisji z lokali zajmowanych bez tytułu prawnego (w roku 2013 – 18 eksmisji, 2014 – 27 eksmisji, w roku 2015 – 13 eksmisji),
- prowadzono rozmowy w sprawie zawarcia porozumienia lub ugody z urzędami dzielnic w kwestii zapewnienia przez nie lokali socjalnych dla potrzeby realizowanych eksmisji (zawarto 3 porozumienia, w tym – jedno z Dzielnicą Praga Północ w dniu 15.03.2012r. oraz dwa z Dzielnicą Targówek w dniu 09.09.2013 r. i w dniu 04.03.2014 r.),
- prowadzono postępowania zmierzające do uzyskania lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych od właściwych urzędów dzielnic na potrzeby postępowania eksmisyjnego (w 2013 r. Spółdzielnia uzyskała 5 lokale, w 2014 r. – 10 lokali, w 2015 – 10 lokalu),

Warszawa dn. 28.04.2016 r.