

UCHWAŁA Nr 78/15
Rady Nadzorczej Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga”
w Warszawie
z dnia 28.04.2015 r.

w sprawie: **rekomendowania VIII Walnemu Zgromadzeniu RSM „Praga” przyjęcia wniosków Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 22.09.2014 r. z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2011 z. do 31.12.2012 r.**

Rada Nadzorcza RSM „Praga” działając na podstawie § 42 pkt 26) b) statutu oraz dyspozycji zawartej w art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, postanawia:

§ 1

Rekomendować VIII Walnemu Zgromadzeniu RSM „Praga” przyjęcie wniosków Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 22.09.2014 r. z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2011 z. do 31.12.2012 r.

§ 2

Wykaz wniosków stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Rada Nadzorcza powierza Zarządowi RSM „Praga” określenie sposobu realizacji przyjętych wniosków.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Jan Kisiel

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Hanna Jarzębska

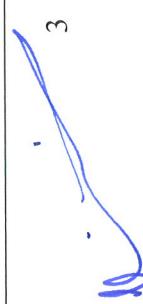
RADA NADZORCZA
ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PRAGA”
w WARSZAWIE

**Wnioski Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP
 z przeprowadzonej Iustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2011 - 2012.**

| Numer wniosku | Treść wniosku | Stanowisko Rady Nadzorczej |
|---------------|--|---|
| 1. | Bezwzględnie przestrzegać przepisów art.91 § 1 ¹ Prawa spółdzielczego nakładających na spółdzielnię mieszkaniowe – w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków – obowiązek corocznego poddawania Iustracji działalności inwestycyjnej. | Rada Nadzorcza rekomenduje VIII WZ przyjęcie wniosku. Rada Nadzorcza rekomenduje VIII WZ przyjęcie wniosku. Rada Nadzorcza wniosek należy podkreślić, że ma miejsce ciągła zmiana przepisów prawa dotyczących spółdzielni mieszkaniowych, w tym ustaw Pravo spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wielu innych ustaw, które rzucają 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, uchylenia, a także możliwości ograniczenia liczby aktów prawnych poprzez kompleksowe normowanie procesów zarządzania, obsługi i gospodarowania w zakresie będącym przedmiotem statutowej działalności Spółdzielni. Obecnie trwają prace nad zmianą statutu RSM „Praga”, który zostanie przedstawiony pod obrady VIII Walnego Zgromadzenia RSM „Praga”. Od 2011 roku zniewielizowano obowiązujące w Spółdzielni bądź podjęto uchwały w sprawie przyjęcia nowych regułaminów m.in: <ol style="list-style-type: none"> Regulamin Rady Osiedla w RSM „Praga /2011 r./ Regulamin Rady Członków Oczekujących w RSM „Praga” /2011 r./ Regulamin udostępniania członkom Spółdzielni dokumentów RSM „Praga” /2011 r./ Regulamin wynagrodzeń członkom organów RSM „Praga”, innych niż Zarząd /2011 r./ Regulamin rozliczania kosztów ciepła w RSM „Praga /2011 r., 2012 r. 2013 r./ Regulamin rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków w RSM „Praga” /2011 r./ Regulamin ruchu i parkowania samochodów oraz korzystania z systemu płatnego parkowania na terenie Kolonii Kamińskiego – Ćmielowska /2011 r./ Zasady przetargów organizowanych przez Spółdzielnię /2012 r./ |
| 2. | Kontynuować prace w celu pełnego dostosowania wewnętrznego normatywnego Spółdzielni do aktualnego stanu prawnego. | Oceniając wniosek należy podkreślić, że ma miejsce ciągła zmiana przepisów prawa dotyczących spółdzielni mieszkaniowych, w tym ustaw Pravo spółdzielcze i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wielu innych ustaw, które rzucają 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, uchylenia, a także możliwości ograniczenia liczby aktów prawnych poprzez kompleksowe normowanie procesów zarządzania, obsługi i gospodarowania w zakresie będącym przedmiotem statutowej działalności Spółdzielni. Obecnie trwają prace nad zmianą statutu RSM „Praga”, który zostanie przedstawiony pod obrady VIII Walnego Zgromadzenia RSM „Praga”. Od 2011 roku zniewielizowano obowiązujące w Spółdzielni bądź podjęto uchwały w sprawie przyjęcia nowych regułaminów m.in: <ol style="list-style-type: none"> Regulamin Rady Osiedla w RSM „Praga /2011 r./ Regulamin Rady Członków Oczekujących w RSM „Praga” /2011 r./ Regulamin udostępniania członkom Spółdzielni dokumentów RSM „Praga” /2011 r./ Regulamin wynagrodzeń członkom organów RSM „Praga”, innych niż Zarząd /2011 r./ Regulamin rozliczania kosztów ciepła w RSM „Praga /2011 r., 2012 r. 2013 r./ Regulamin rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków w RSM „Praga” /2011 r./ Regulamin ruchu i parkowania samochodów oraz korzystania z systemu płatnego parkowania na terenie Kolonii Kamińskiego – Ćmielowska /2011 r./ Zasady przetargów organizowanych przez Spółdzielnię /2012 r./ |

| | |
|----|---|
| | <p>9. Regulamin Klubów Osiedlowych w RSM „Praga” /2012 r./</p> <p>10. Zasady używania lokali i porządku domowego w RSM „Praga” /2013 r./</p> <p>11. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” /2013 r./</p> <p>12. Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych /2013 r./</p> <p>13. Zasady przetargów na zbycie prawa odwłennej własności lokalu mieszkalnego, po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu /2014 r./</p> <p>14. Regulamin organizacji ruchu i parkowania na terenie zespołu budynków Myśliborska” /2015 r./</p> <p>15. Polityka Bezpieczeństwa” w RSM “Praga” /2015 r./</p> <p>16. Instrukcja Zarządzania Systemami Informatycznymi w RSM “Praga”/2015 r./</p> <p>Obecnie trwają prace nad aktualizacją kolejnych regulaminów będąc przyjęciem nowych.</p> |
| 3. | Zaktualizować strukturę organizacyjną Spółdzielni w związku z utworzeniem dwóch nowych stanowisk pracy. |
| 4. | <p>Kontynuować podjęte działania w celu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uregulowania stanu prawnego gruntów - będących we władaniu Spółdzielni, |
| | <p>Rada Nadzorcza rekomenduje VIII WZ przyjęcie wniosku.</p> <p>Rada Nadzorcza rekomenduje VIII WZ przyjęcie wniosku.</p> <p>W roku 2011 Spółdzielnia kontynuowała postępowania w sprawie uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości gruntowych będących we władaniu Spółdzielni. 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 miejscu złożyć pozwy o zobowiązanie m. st. Warszawy do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu użytkowania wieczystego. W pierwszej kolejności został złożony wniosek o odwieszczenie postępowania dotyczącego nieruchomości przy ul. Białostockiej 7, 9, 11 (I C 578/06). Następnie zostały złożone pozwy dotyczące nieruchomości:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. „Szmulowizna Wschodnia” przy ulicy Radzymińskiej, Łochowskiej, 2. Wołomińska, Siedleckiej (I C 724/11); 3. ul. Askenazego, Zamiejska, Trocka (I C 116/12); 4. ul. Junkiewicz, Kołowa, Wejherowska (I C 128/12); 5. Jagiellońska 2, 4, 6 (II C 810/13); Tysiaclecia (I C 1148/14). <p>Pozwami nie objęte zostały dotyczące grunty na Tarchominie I, II A i II B, 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.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Spółdzielnia włada gruntami na podstawie porozumienia zawartego w 1995 r. z Dzielnicą Białą, w którym Dzielnica zobowiązała się do uregulowania stanu prawnego gruntów na swoją rzecz i przekazania ich w użytkowaniu wieczyste Spółdzielni. Obecnie została wynegocjowana nowa ugoda, która reguluje wzajemne prawa i obowiązki, jak również zobowiązuję Dzielnicę do przyspieszenia regulacji praw do gruntu na rzecz Spółdzielni. Prowadzenie postępowania sądowego jest związana z wysoką opłatą sądową, dlatego Zarząd dokłada 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 wywłaszczonej, gdyż te roszczenia są przeszkołdą w przekazywaniu gruntów w użytkowaniu wieczyste Spółdzielni.</p> <ul style="list-style-type: none"> - uregulowania statusu prawnego lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego. | <p>W Spółdzielni mamy zasadniczo dwie grupy lokali zajmowanych bez tytułu prawnego. Pierwsza grupa to lokale, do których Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu ze względu na zadłużenia w opłatach czynszowych. W stosunku do tych osób są prowadzone postępowania windykacyjne i eksmisjyne, 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 sa ze sobą w sporze, często sądowym, co do podziału masy spadkowej. Opataty 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 zgony, wzywała spadkobierców lub osoby zamieszkujące w lokalu do przedłożenia wymaganych dokumentów celem uregulowania tytułu prawnego do lokalu, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Wezwania do uregulowania tytułu prawnego do lokalu wskazywały wymagane dokumenty oraz tryb ich uzyskania.</p> |
|--|---|



3

| | |
|--|--|
| | <p>5. Podjąć dalsze przewidziane prawem działania w celu zwiększenia skuteczności windykacji opłat za używanie lokali.</p> <p>Rada Nadzorcza rekomenduje VIII WZ przyjęcie wniosku.</p> <p>W stosunku do osób użytkujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego oraz zalegających w opłatach Spółdzielnia podejmowała następujące czynności:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ kierowała wezwania o spłatę zadłużenia, wynikającego z należnych Spółdzielni opłat, ■ prowadziła postępowania wewnętrzspółdzielcze 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 2011 podjętych zostało 31 uchwał wygaszających lokatorskie prawo do lokalu, natomiast w roku 2012 podjęto 18 takich uchwał), ■ prowadziła rozmowy ugadowe z lokatorami zajmującymi lokale bez tytułu prawnego w sprawie spłaty występujących zaległości, ■ występowała z wezwaniem do dobrowolnego opuszczenia lokalu pod rygorem prowadzenia postępowania o eksmisję, po uprawomocnieniu się uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, ■ wysyłała monity przesądowe, ■ występowała do Sądu z pozwaniami o uzyskanie nakazów zapłaty (w latach 2011- 943 pozwy, a w roku 2012 – 1257 pozów), ■ prowadziła postępowania egzekucyjne uzyskanych nakazów zapłaty dłużników, rachunku bankowego, ruchomości, ■ składała pozwy do sądu o eksmisję z użytkowanego lokalu mieszkalnego (Spółdzielnia w 2012 roku złożyła 13 pozów w tej sprawie), ■ prowadziła postępowanie egzekucyjne z nieruchomości, kończące się często sprzedażą prawa do lokalu lub nieruchomości w drodze licytacji publicznej (na koniec roku 2014 RSM Praga prowadziła 40 w/w postępowań), ■ dokonywała eksmisji z lokali zajmowanych bez tytułu prawnego (w roku 2011 – 3 eksmisje, w roku 2012 – 5 eksmisji), |
|--|--|

- prowadziła rozmowy w sprawie zawarcia porozumienia lub ugody z urzędami dzielnic w kwestii zapewnienia przez nie lokal socjalnych dla potrzeby realizowanych eksmisji (zawarto 3 porozumienia, w tym – jedno z dzielnicy Praga Północ w dniu 15.03.2012r., oraz dwa z Dzielnica Targówek w dniu 09.09.2013 r. i w dniu 04.03.2014 r.),
- prowadziła postępowania zmierzające do uzyskania lokal socjalnych i pomieszczeń tymczasowych od właściwych urzędów dzielnic na potrzeby postępowania eksmisyjnego (w 2012 r. Spółdzielnia uzyskała 2 lokale, a w 2013 r. – 9 lokali),
- kierowała wezwaniem do zapłaty oraz monity przed sądowe do urzędów dzielnic o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie lokal socjalnych,
- prowadziła przed Sądem postępowania przeciwko m.st. Warszawa o odszkodowanie za niedostarczenie lokal socjalnych (w latach 2011-2012 było prowadzonych 13 postępowań, w tym 11 zakończyło się korzystnie dla Spółdzielni. W VIII WZ efekcie powyższego do Spółdzielni wpłynęło odszkodowanie w łącznej wysokości 223 625,61 zł).

Warszawa; dn. 28.04.2015 r.

RADA NADZORCZA
ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ „PRAGA”
w WARSZAWIE