

S P R A W O Z D A N I E

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Legionowie z działalności za rok 2015.

SPRAWY ORGANIZACYJNE

W okresie sprawozdawczym, Rada Nadzorcza działała w następującym składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie SML-W w Legionowie w dniu 30.06.2014r. na kadencję 2014/2017:

Przewodniczący	-	Wanda Misterkiewicz
Z-ca przewodniczącego	-	Mieczysław Żuławnik
Z-ca Przewodniczącego	-	Tadeusz Góralski
Sekretarz	-	Agnieszka Chudorlińska
Członkowie	-	Beata Mizerska
	-	Dziubińska Maria
	-	Ewa Skonieczna
	-	Paweł Koprowski
	-	Ewa Wronecka
	-	Marcin Kaczański
	-	Tadeusz Lewandowski
	-	Jolanta Wereszczyńska
	-	Głuchowski Andrzej
	-	Wojciech Babecki
	-	Henryk Świrski

Stosownie do przepisów statutowych, Rada Nadzorcza powołała ze swego grona Komisję Rewizyjną w składzie 5 osób. Ustalono, iż w miarę potrzeb - do wykonania konkretnych zadań - powoływane będą inne komisje czasowe.

W 2015 roku Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń plenarnych. W posiedzeniach Rady na zaproszenie Przewodniczącego, uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni, Główny Księgowy oraz pracownicy merytorycznie związani z omawianymi sprawami.

Na 15. członków Rady Nadzorczej, średnia obecność w posiedzeniach plenarnych odbytych w roku 2015 wyniosła 97,2%.

ZAKRES DZIAŁANIA

W wyniku rozpatrywanych spraw przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza na mocy uprawnień wynikających z § 36 Statutu, podjęła w 2015 roku 72 uchwały.

Podjęte uchwały dotyczyły tematycznie m. in. następujących zagadnień, niezbędnych dla funkcjonowania Spółdzielni :

1. Zmiany opłat za lokale mieszkalne – opłata za ciepło.

- z dniem 01.03.2015r. wprowadzono nowe miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów stałych za ciepło na potrzeby c.o. i podgrzewu wody wg naliczeń na budynki Osiedla Jagiellońska, Sobieskiego i Młodych,
 - z dniem 01.01.2016r. zmianie uległa opłata zaliczkowa zmienna za C.O. na Os. Jagiellońska, Sobieskiego i Młodych wg naliczeń na budynki oraz na Os. Batory dla odbiorców z węzła grupowego,
 - z dniem 01.01.2016r. zmianie uległa zaliczkowa opłata stała za ciepło dla budynków D1, D2 i D3 przy ul. Ogrodowej.
2. Ustalenia procentowego podziału kosztów osobowych do rozliczania w koszty kalkulacyjne GZM i Działalności Gospodarczej Spółdzielni.
 3. Ustalenia kosztów obsługi procesu inwestycyjnego i remontowego przez Spółdzielnię i ich rozliczenie na poszczególne inwestycje.
 4. Podziału członków Spółdzielni na poszczególne części Walnego Zgromadzenia.
Stosownie do § 24 ust. 3 Statutu, Rada Nadzorcza uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości, dokonała podziału członków Spółdzielni na sześć części Walnego Zgromadzenia 2015r.
 5. Reasumpcji uchwał Rady Nadzorczej pozbawiającej członkostwa przez wykluczenie ze Spółdzielni.
W związku ze spłatą całych zadłużeń z tytułu opłat za zajmowane lokale, Rada po rozpatrzeniu wniosków Zarządu dokonała reasumpcji uchwał pozbawiających członkostwa przez wykluczenie ze Spółdzielni w stosunku do dwóch osób. Z dniem podjęcia uchwał członkostwo zostało przywrócone. W jednym przypadku wraz z prawem do lokalu.
 6. Badania lustracyjnego SML-W w Legionowie.
- lustracja działalności inwestycyjnej realizowanej w roku 2014r. /m-c grudzień 2015r./ Obowiązek poddaniu się corocznej lustracji w okresie budowania przez spółdzielnię budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków wynika z Ustawy Prawo spółdzielcze – Art. 91 § 1¹.
 7. Uchwalenia planów rzeczowo-finansowych z działalności Spółdzielni na 2015 rok.
Uchwalone plany zawierały :
 - plan rzeczowo-finansowy na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi na 2015r.
 - plan rzeczowo-finansowy na Działalności Gospodarczej i Pozostalej na 2015r.
 - plan rzeczowo-finansowy Kosztów ogólnych na 2015r.
 8. Wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu.
Na podstawie § 121 Statutu Spółdzielni i upoważnienia Walnego Zgromadzenia, Rada wyraziła zgodę na zaciągnięcie przez Spółdzielnię

- kredytu w rachunku bieżącym w Banku PEKAO SA VI Oddział w Warszawie, na finansowanie bieżącej działalności.*
9. Zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości.
Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na ustanawianie hipoteki tytułem zabezpieczenia spłaty wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu na rzecz Banku PEKAO SA VI Oddział w Warszawie. Hipoteka dot. nieruchomości położonej przy ul. Jagiellońskiej 11 w Legionowie (biurowiec SML-W).
 10. Przyjęcia sprawozdania finansowego SML-W w Legionowie za rok 2014 sporządzonego na dzień 31.12.2014r.
 11. Ustalenia podziału kosztów ogólnych na rok 2015r.
 12. Zatwierdzenia kosztów budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 10B na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie i ustalenia wysokości wkładów budowlanych lokali oddawanych do użytku.
 13. Rada Nadzorcza uchwaliła:
 - Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych w SML-W w Legionowie,
 - zmiany do Regulaminu Porządku Domowego SML-W w Legionowie,
 - Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody- w zakresie lokali wyposażonych w elektroniczne radiowe podzielniki kosztów ciepła,
 - Zasady rozliczeń kosztów wytwarzania ciepła w kotłowni lokalnej znajdującej się w budynku nr 10B przy ul. Akademijnej 17 w Jabłonie i dokonywania rozliczeń z właścicielami/członkami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej.
 14. Ustalenia opłat dla nieruchomości - budynek 10B przy ul. Akademijnej 17 w Jabłonie dot.:
 - wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu w nieruchomości (co-opłata zmienna i stała, podgrzew wody, zużycie zimnej wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych, ustalenie wysokości miesięcznych zaliczek na poczet zużycia ciepła).
 - ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości,
 15. Zmiany opłaty za używanie garaży:
 - od 01.05.2015r. dla garaży na osiedlu Sobieskiego przydzielonych na warunkach własnościowego prawa oraz posiadających odrębną własność. (Urząd Miasta Legionowo zmienił dotychczasową procentową stawkę opłaty z tyt. wieczystego użytkowania z 1% na 4% + nowa umowa ubezpieczeniowa)
 16. Ustalenia opłaty za konserwację instalacji domofonowej w nieruchomości przy ul. Hubala 1 budynek n 39 „Osiedle „Jagiellońska” w Legionowie.

17. Uchwalenia regulaminów określających zasady rozliczania kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładów budowlanych dot. następujących inwestycji:
- *budowa trzech budynków handlowo-usługowych przy ul. Sowińskiego w Legionowie,*
18. Zatwierdzenia Zbiorczego Zestawienia Kosztów (ZZK)
- *Rada Nadzorcza zatwierdziła Zbiorcze Zestawienie Kosztów dla trzech budynków handlowo-usługowych przy ul. Sowińskiego w Legionowie.*
19. Zatwierdzenia struktury organizacyjnej SML-W w Legionowie.
- Zatwierdzona struktura organizacyjna składa się z następujących części:*
- *schematu organizacyjnego w formie graficznej,*
 - *Regulaminu organizacyjnego SML-W w Legionowie.*
- /nowa struktura obowiązuje z dniem podjęcia uchwały tj. od 16.09.2015r./*
20. Ustalenia opłat dla nieruchomości - budynek C i C1 przy ul. Piłsudskiego 28 w Legionowie dot.:
- *wprowadzenia z dniem 01.05.2015r. miesięcznej opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu „GARAŻ”,*
 - *wprowadzenia z dniem 01.05.2015r. miesięcznej opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnej,*
 - *zmiany z dniem 01.11.2015r. miesięcznej opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów stałych za ciepło na potrzeby co i podgrzewu wody z kwoty 0,63 zł/m² na 0,82 zł/m² od powierzchni lokalu.*
21. Zmiany opłat za lokale mieszkalne – wieczyste użytkowanie:
- Z dniem 01.06.2015r. dokonano zmiany opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla:*
- *bud. 1-5 na Osiedlu „Przylesie” w Jabłonninie,*
 - *bud. „F, E i D” na Osiedlu „Młodych”.*
- Zmiana opłaty nastąpiła w związku z orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie – oddalono wniosek SML-W w sprawie niezasadnej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.*
22. Zmiany opłat za lokale mieszkalne – opłata eksploatacyjna - lokale mieszkalne budynków na Osiedlu Batory, Jagiellońska, Młodych i Sobieskiego z wyłączeniem budynków D1, D2, D3 oraz bud. nr 0 przy ul. Słowackiego:
- *z dniem 01.01.2016r. zmianie uległa opłata eksploatacyjna z 1 m² pow. lokali z kwoty 3,66 zł/m² na 3,81 zł/m². Zmiana była podyktowana aktualizacją odpisu na fundusz remontowy w zakresie kontynuacji prac dociepleniowych budynków i spłatą transz kredytów termomodernizacyjnych oraz kosztów ubezpieczenia, kosztów w zakresie opłaty stałej od wodomierza (zmiana taryfy PWK), kosztów administrowania-zarządzania i utrzymania czystości w nieruchomości.*

Oplaty na podatek od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie dla lokali niewyodrębnionych pozostały bez zmian.

23. Zmiany opłat za lokale mieszkalne – opłata eksploatacyjna – lokale mieszkalne w budynkach kompleksu „58” przy ul. Kr. Jadwigi na Os. „Jagiellońska” :
- z dniem 01.01.2016r. zmianie uległa opłata eksploatacyjna z kwoty 3,11 zł/m² na 3,19 zł/m². Zmiana była podyktowana aktualizacją odpisu na fundusz remontowy oraz kosztów części wspólnej SML-W z tytułu ubezpieczenia majątku oraz kosztów administrowania-zarządzania i utrzymania czystości nieruchomości. Wysokość opłaty na podatek od nieruchomości-lokale niewyodrębnione pozostała bez zmian.*
24. Zmiany opłat za lokale mieszkalne – opłata eksploatacyjna – lokale mieszkalne w budynkach D1, D2, D3 przy ul. Ogrodowej na Os. „Jagiellońska” :
- z dniem 01.01.2016r. zmianie uległa opłata eksploatacyjna z kwoty 3,14 zł/m² na 3,24 zł/m². Zmiana opłaty podyktowana była m.in. aktualizacją odpisu na fundusz remontowy oraz kosztów w zakresie ubezpieczenia, opłaty stałej od wodomierza (zmiana taryfy PWK), energii elektrycznej, kosztów administrowania-zarządzania i utrzymania czystości w nieruchomości, kosztów utrzymania placów zabaw i zieleni oraz c.o. i c.w. lokali administracyjnych SML-W. Wysokość opłaty na podatek od nieruchomości-lokale niewyodrębnione bez zmian.*
25. Zmiany opłat za lokale mieszkalne – opłata eksploatacyjna – lokale mieszkalne w budynku nr 0 przy ul. Słowackiego 23 na Os. „Batory” :
- z dniem 01.01.2016r. zmianie uległa opłata eksploatacyjna z kwoty 3,14 zł/m² na 3,27 zł/m². Zmiana opłaty podyktowana była aktualizacją kosztów w zakresie ubezpieczenia, opłaty stałej od wodomierza (zmiana taryfy PWK), energii elektrycznej, kosztów administrowania-zarządzania oraz utrzymania czystości w nieruchomości. Wysokość opłaty na podatek od nieruchomości-lokale niewyodrębnione bez zmian.*
26. Zmiany opłat za lokale mieszkalne – opłata eksploatacyjna – budynki 1 – 5 na Os. „Przylesie” w Jabłonie.
- z dniem 01.01.2016r. zmianie uległa opłata eksploatacyjna z kwoty 3,09 zł/m² na 3,20 zł/m². Zmiana opłaty została podyktowana aktualizacją kosztów w zakresie: amortyzacji, energii elektrycznej, opłaty abonamentowej za punkt poboru wody, utrzymania czystości w nieruchomości i kosztów administrowania-zarządzania. Opłata z tytułu podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania bez zmian.*
27. Zmiany opłat za lokale mieszkalne zajmowane przez osoby bez tytułu prawnego lub osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, bądź oddane w najem.

Z dniem 01.01.2016r. zmianie uległy opłaty eksploatacyjne za ww. lokale usytuowane w budynkach mieszkalnych:

- Os. Batory, Jagiellońska, Młodych i Sobieskiego (z wyłączeniem bud. D1, D2, D3, „58” i bud. nr 0 na Os. Batory) z kwoty 3,97 zł/m² na 4,06 zł/m².

Podatek od nieruchomości bez zmian.

- budynki D1, D2, D3 i bud. nr 0 na Os. Batory z kwoty 3,45 zł/m² na 3,53 zł/m². Podatek od nieruchomości bez zmian.

- budynki „58” przy ul. Kr. Jadwigi na Os. Jagiellońska z kwoty 3,41 zł/m² na 3,49 zł/m². Podatek od nieruchomości bez zmian.

- budynki 1-5 na Os. Przylesie w Jabłonninie z kwoty 3,30 zł/m² na 3,39 zł/m². Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie bez zmian.

Dotychczasowe opłaty eksploatacyjne obowiązywały od dnia 01.03.2015r.

Od dnia 01.06.2015r. nastąpiła jedynie zmiana opłaty za wieczyste użytkowanie dla bud. 1-5 na Os. Przylesie.

28. Wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego za rok 2015.

29. Upoważnienia Zarządu Spółdzielni do nabycia prawa własności nieruchomości:

- części działki gruntu oznaczonej nr ew. 1451/4 w obrębie ewidencyjnym I Jabłonna,

- działki gruntu oznaczonej nr ew. 364/4 w obrębie ewidencyjnym I Jabłonna.

30. Zmiany opłat za lokale mieszkalne w zakresie wieczystego użytkowania gruntów w obrębie danej nieruchomości na osiedlu Jagiellońska.

Z dniem 01.01.2016r. uległa zmianie opłata za wieczyste użytkowanie gruntu dla lokali niewyodrębnionych – budynki na Osiedlu „Jagiellońska”.

31. Upoważnienia Zarządu do przystąpienia Spółdzielni do Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego.

Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd SML-W w Legionowie do podjęcia działań w celu przystąpienia Spółdzielni w charakterze członka wspierającego do ww. Towarzystwa.

32. Uchwalenia planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2016r. w zakresie „REMONTÓW”.

Rada Nadzorcza uchwaliła plan rzeczowo-finansowy remontów składający się z następujących elementów :

- Plan na 2016 rok „Remonty bieżące budynków” na os. Batory, Jagiellońska, Młodych i Sobieskiego (bez bud. DETKI, Kompleksu „58” i bud. nr 0 na Os. Batory)

- Plan remontów na 2016 rok nieruchomości: DETKI, Kompleks „58” oraz bud. 0 na os. Batory,

- Plan remontów na 2016 rok Osiedle Przylesie I bud od 1 do 5 w Jabłonie,
- Plan remontów na 2016 rok, FR „Dźwigi”,
- Plan remontów na 2016 rok „Garaże”,
- Plan remontów z funduszu celowego (wodomierze i ciepłomierze)
- Plan remontów z funduszu remontowego-centralnego Zasobów Mieszkaniowych.

33. Wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym SML-W w Legionowie, dot. :

- obciążenia działek o nr ew. 321, 329 z obrębu 65 (nieruchomość obciążona) nieodpłatną służebnością przejazdu i przechodu do drogi publicznej ul. Wysockiego/Piłsudskiego w Legionowie na rzecz każdego właściciela nieruchomości stanowiących działkę ewidencyjną o nr 334/6 w Legionowie (nieruchomość władająca),
- obciążenia działki nr ew. 100 w obrębie 67 (nieruchomość obciążona) odpłatną i na czas nieoznaczony ograniczonym prawem rzeczowym służebnością gruntową na rzecz każdego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę Ew. nr 28 z obrębu 67 (nieruchomość władająca), zgodnie z projektowanym przebiegiem przyłącza wodociągowego,
- obciążenia działki nr ew. 287 w obrębie 67 odpłatnie i na czas nieoznaczony ograniczonym prawem rzeczowym służebnością przesylu na rzecz PEC „Legionowo”, zgodnie z projektowanym przebiegiem instalacji ciepłowniczej.

Rada Nadzorcza stwierdza, że uchwały wymagające podjęcia czynności wykonawczych, realizowane były przez Zarząd SML-W zgodnie z ich treścią. Nie stwierdzono podjęcia przez Zarząd czynności wykonawczych, wykraczających poza uprawnienia określone Statutem.

Poza sprawami wymagającymi podjęcia stosownych uchwał, Rada Nadzorcza zajmowała się :

- stopniem realizacji prowadzonych przez Spółdzielnię inwestycji ,
- rozpatrywaniem spraw członków Spółdzielni skierowanych do Rady Nadzorczej.

LUSTRACJA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

I. Lustracja pełnej działalności Spółdzielni

Uwzględniając obowiązek wynikający z art. 91 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze o poddawaniu się spółdzielni badaniu lustracyjnemu raz na trzy lata, Rada Nadzorcza w dniu 22.07.2014r. podjęła Uchwałę Nr 15/14 w sprawie przeprowadzenia pełnej lustracji działalności SML-W w Legionowie za okres

od 01.01.2011r. do 31.12.2013r. Termin rozpoczęcia lustracji wyznaczono od m-ca listopada 2014r.

Badanie lustracyjne przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w okresie od 10.11.2014r. do 16.03.2015r. Ustalenia z lustracji zostały zawarte w przekazanym Spółdzielni protokole.

W świetle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz dokonanej oceny przeprowadzonej lustracji, Związek Rewizyjny w liście polustracyjnym z dnia 30.04.2015r. sformułował cztery wnioski, aby organy samorządowe SML-W rozważyły możliwość podjęcia działań w tym zakresie. Zgodnie ze swoimi kompetencjami wynikającymi z art. 93 § 4 Ustawy Prawo spółdzielcze, Rada Nadzorcza przedstawi najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu wnioski z przeprowadzonej lustracji.

II. Lustracja problemowa.

Uwzględniając obowiązek wynikający z art. 91 § 1¹ Ustawy Prawo spółdzielcze o poddawaniu się spółdzielni mieszkaniowych corocznej lustracji w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, Rada Nadzorcza podejmując w dniu 16.09.2015r. Uchwałę Nr 51/15 ustaliła :

- zakres badania lustracyjnego dot. zadań inwestycyjnych realizowanych w roku 2014.

Termin lustracji ustalono na m-c grudzień 2015r.

Badanie lustracyjne przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w okresie od 01.12.2015r. do 29.02.2016r. Ustalenia z przeprowadzonego badania zawiera protokół przekazany przez lustratora Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.

Na dzień przyjęcia nin. sprawozdania, Spółdzielnia nie otrzymała ze Związku Rewizyjnego listu polustracyjnego.

W Y K R E Ś L E N I A

Rada Nadzorcza rozpatrzyła 9 wniosków Zarządu w sprawie wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni. W dwóch przypadkach przyczyną wykreślenia było zbycie jedynego prawa do lokalu i nie złożenie rezygnacji z członkostwa. W pozostałych siedmiu przypadkach, utrata jedynego prawa do lokalu nastąpiła w postępowaniu egzekucyjnym – licytacje komornicze z wniosku wierzycieli. Rozpatrzenie wniosków Zarządu nastąpiło bez udziału zainteresowanych stron, które mimo skutecznego powiadomienia nie przybyły na posiedzenie Rady Nadzorczej.

SPRAWY ORGANIZACYJNO-SAMORZĄDOWE

Rada Nadzorcza

W celu umożliwienia członkom Spółdzielni bezpośredniego kontaktu z Radą Nadzorczą, w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca, w siedzibie Zarządu były pełnione dyżury przez dwóch członków Rady Nadzorczej.

Zarząd Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym działalnością SML-W kierował Zarząd w składzie:

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| - Szymon Rosiak | - Prezes Zarządu |
| - Stanisław Ozdarski | - V-ce Prezes Zarządu |
| - Marek Petrykowski | - V-ce Prezes Zarządu |

Rady Osiedla

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Rad Osiedli, których członkowie angażowali się aktywnie w sprawy związane z danym osiedlem (m.in. sprawy bezpieczeństwa i porządku na osiedlach, podejmowanie działań w rozwiązywaniu konfliktów między mieszkańcami).

Rady Osiedli czynnie uczestniczyły w opracowywaniu planów remontów swoich osiedli. Przy współudziale Administracji Osiedli organizowano imprezy świąteczne dla osób samotnych. Ich organizacja była możliwa m. in. dzięki zaangażowaniu członków Rad Osiedli w pozyskaniu sponsorów.

Do nin. sprawozdania załącza się Informację Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej, dot. m. in. wyników badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015.

Powyższe sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 21.04.2016r.

gj