

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

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Legionowie z działalności za rok 2016.

SPRAWY ORGANIZACYJNE

W okresie sprawozdawczym, Rada Nadzorcza działała w następującym nie zmienionym 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.

W 2016 roku Rada Nadzorcza odbyła: 11 posiedzeń plenarnych i jedno posiedzenie Prezydium. 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 2016 wyniosła 95,75%.

ZAKRES DZIAŁANIA

W wyniku rozpatrywanych spraw przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza na mocy uprawnień wynikających z § 36 Statutu, podjęła w 2016 roku 59 uchwał.

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

1. 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 dnia 11.02.2016r.)
- 2. Podziału członków Spółdzielni na poszczególne części Walnego Zgromadzenia.
Stosownie do § 24 ust. 3 Statutu, Rada Nadzorcza dokonała podziału członków Spółdzielni na sześć części Walnego Zgromadzenia 2016r.
- 3. Reasumpcji uchwały Rady Nadzorczej pozbawiającej członkostwa przez wykluczenie ze Spółdzielni.
W związku ze spłatą całego zadłużenia z tytułu opłat za zajmowany lokal, Rada po rozpatrzeniu wniosku Zarządu dokonała reasumpcji uchwały pozbawiającej członkostwa przez wykluczenie ze Spółdzielni w stosunku do jednej osoby. Z dniem podjęcia uchwały członkostwo zostało przywrócone wraz z prawem do lokalu.
- 4. Uchwalenia planów rzeczowo-finansowych z działalności Spółdzielni na 2016 rok.
Uchwalone plany zawierały :
 - *plan rzeczowo-finansowy na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi na 2016r.*
 - *plan rzeczowo-finansowy na Działalności Gospodarczej i Pozostalej na 2016r.*
 - *plan rzeczowo-finansowy Kosztów ogólnych na 2016r.*
- 5. 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 Banku PKO BP Oddział w Warszawie w kwocie 5.003.085,00 zł na termomodernizację budynków.
- 6. Przyjęcia sprawozdania finansowego SML-W w Legionowie za rok 2015 sporządzonego na dzień 31.12.2015r.
- 7. Wyboru dwóch przedstawicieli na zjazd przedkongresowy organizowany przez Krajową Radę Spółdzielczą.
- 8. Rozpatrzenia skargi na działalność Zarządu SML-W.
- 9. Wyrażenia zgody na nabycie własności działek w Legionowie:
 - *działki nr ew. 48/1 obr. 67,*
 - *działki nr ew. 49/1 obr. 67,*
 - *działki nr ew. 183/1 obr. 66,*
 - *działki nr ew. 24 obr. 67*
 - *działka nr ew. 36 obr. 67*
- 10. Ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu w nieruchomości budynek 10B przy ul. Akademijnej 17 w Jabłonie dot.:
 - *opłaty zaliczkowej zmiennej na centralne ogrzewanie,*
 - *opłaty zaliczkowej stałej za centralne ogrzewanie,*

- opłaty zaliczkowej za podgrzew wody, zużycie zimnej wody,
 - opłaty zaliczkowej za odprowadzanie ścieków,
 - opłaty zaliczkowej za poczet zużycia ciepła za centralne ogrzewanie – opłata zmienna.
11. Zatwierdzenia kosztów budowy trzech budynków handlowo-usługowych przy ul. Sowińskiego w Legionowie i ustalenia wysokości wkładów budowlanych.
12. Zmiany opłaty za lokale mieszkalne :
- z dniem 01.05.2016r. na Osiedlach Jagiellońska, Sobieskiego i Młodych uległa zmianie opłata zmienna za podgrzew wody dla lokali wyposażonych w wodomierze i dla lokali bez wodomierzy; podstawą zmiany było wprowadzenie przez PEC „Legionowo” Sp. z o.o. nowej taryfy dla ciepła zatwierdzonej decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.
13. Wyrażenia zgody na obciążenie prawa użytkowania wieczystego ograniczonym prawem rzeczowym służebnością gruntową:
- Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odpłatne obciążenie przez Zarząd nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym SML-W w Legionowie, stanowiącej działkę o nr ew. 352, obręb 65 w Legionowie służebnością gruntową umożliwiającą wykonanie i korzystanie z przyłącza kanalizacyjnego na czas nieokreślony,
 - Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odpłatne obciążenie przez Zarząd nieruchomości gruntowej będącej we współwłasności SML-W w Legionowie, stanowiącej działkę o nr ew. 354 , obręb 65 w Legionowie służebnością gruntową umożliwiającą wykonanie i korzystanie z przyłącza kanalizacyjnego na czas nieokreślony,
 - Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odpłatne obciążenie przez Zarząd nieruchomości gruntowej będącej we współwłasności SML-W w Legionowie, stanowiącej działkę o nr ew. 239, obręb 65 w Legionowie, służebnością gruntową umożliwiającą wykonanie i korzystanie z przyłącza wodociągowego i gazowego na czas nieokreślony,
 - Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odpłatne obciążenie przez Zarząd nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym SML-W w Legionowie, stanowiących działki o nr ew. 334/5 i 336, obręb 65 w Legionowie, służebnością gruntową umożliwiającą wykonanie i korzystanie z przyłącza teletechnicznego na czas nieokreślony,
 - Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odpłatne obciążenie przez Zarząd nieruchomości gruntowej będącej we współużytkowaniu wieczystym SML-W w Legionowie , stanowiącej działkę o nr ew. 334/3, obręb 65 w Legionowie, służebnością gruntową umożliwiającą wykonanie i korzystanie z przyłącza teletechnicznego na czas nieokreślony.
14. Zmian w regulaminach:

- *Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie; realizując postanowienia uchwały, Zarząd Spółdzielni sporządził jednolity tekst ww. regulaminu,*
 - *Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali; realizując postanowienia uchwały, Zarząd sporządził jednolity tekst ww. regulaminu,*
15. Upoważnienia Zarządu do obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu:
- *Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Spółdzielni do obciążenia nieruchomości gruntowych będących własnością SML-W, położonych w Jabłonie, nieodpłatną i na czas nieoznaczony służebnością przesyłu na rzecz PGE Dystrybucja S.A. z/s w Lublinie,*
 - *Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Spółdzielni do obciążenia nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym SML-W, położonych w Jabłonie, nieodpłatną i na czas nieokreślony służebnością przesyłu na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z/s w Warszawie,*
16. Uchwalenia regulaminu:
- *określającego zasady rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wysokości wkładów budowlanych zespołu zabudowy mieszkaniowej - dwa budynki wielorodzinne nr 14 i 17 na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie,*
 - *określającego zasady rozliczania kosztów budowy domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej przy ul. Listopadowej w Jabłonie (Listopadowa II),*
 - *określającego zasady rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wysokości wkładów budowlanych budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Ogrodowej w Legionowie wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi zwanymi z tym budynkiem,*
17. Zatwierdzenia Zbiorczego Zestawienia Kosztów (ZZK):
- *Rada Nadzorcza zatwierdziła Zbiorcze Zestawienie Kosztów dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 14 i 17 z usługami, miejscami parkingowymi i zagospodarowaniem terenu na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie,*
 - *Rada Nadzorcza zatwierdziła Zbiorcze Zestawienie Kosztów osiedla budynków jednorodzinnych przy ul. Listopadowej w Jabłonie „Listopadowa II” wraz z zagospodarowaniem terenu,*
 - *Rada Nadzorcza zatwierdziła Zbiorcze Zestawienie Kosztów warsztatu rzemieślniczego z zagospodarowaniem terenu, na terenie części działek o nr ew. 3989 i 1452/34 na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie,*
 - *Rada Nadzorcza zatwierdziła Zbiorcze Zestawienie Kosztów dla budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Ogrodowej w Legionowie,*
18. Badania lustracyjnego SML-W w Legionowie.

- *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 postanowiła, że lustracją zostaną objęte zadania inwestycyjne realizowane w roku 2015.*
- 19. Wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego za rok 2016.
- 20. Zatwierdzenia zasad rozliczania wytwarzania ciepła w kotłowni lokalnej znajdującej się:
 - *w budynkach nr 1, 2, 3, 4 i 5 przy ul. Przylesie w Jabłonie,*
 - *w budynkach nr D1, D2, D3 przy ul. Ogrodowej w Legionowie,*
- 21. Zatwierdzenia zasad rozliczeń kosztów dostawy ciepła do nieruchomości znajdującej się:
 - *w budynku przy ul. Piłsudskiego 28 w Legionowie,*
 - *w budynkach na osiedlu Jagiellońska, Sobieskiego i Młodych,*
- 22. Uchwalenia planu „Remontów” na 2016r. z funduszu remontowego lokali użytkowych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność.
- 23. Zatwierdzenia zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym zasobów mieszkaniowych.
- 24. Zmiany opłat za lokale:
 - *z dniem 01.01.2017r. wprowadza się nowe miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów stałych za ciepło na potrzeby c.o. i podgrzewu wody wg naliczeń na budynki na osiedlach Jagiellońska, Sobieskiego i Młodych; podstawą rozliczenia opłaty stałej za ciepło jest aktualna moc zamówiona wprowadzona przez dostawcę ciepła.*
- 25. Uchwalenia regulaminu rozliczania kosztów dostawy gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze gazomierze na osiedlu Jagiellońska, Sobieskiego i Młodych.
- 26. Wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym SML-W w Legionowie, dot.:
 - *Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na nieodpłatne i na czas nieoznaczony obciążenie przez Zarząd SML-W w Legionowie nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym SML-W, położonej w Legionowie oznaczonej jako działka o nr ew. 276/1 z obrębu 65 ograniczonym prawem rzeczowym służebnością przesyłu na rzecz PWK „Legionowo” Sp. z o.o. w Legionowie, zgodnie z projektowanym przebiegiem przyłącza kanalizacyjnego na terenie ww. działki,*
 - *Rada Nadzorcza wyraziła na obciążenie przez Zarząd nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym SML-W w Legionowie, stanowiącej działkę o nr ew. 321, obręb 65 w Legionowie, nieodpłatną służebnością przejazdu i przechodu do dróg publicznych w Legionowie, ustanowionych na czas nieokreślony,*

27.Oddelegowania członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu SML-W w Legionowie w celu uzupełnienia składu Zarządu do trzech osób.

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.

DZIAŁALNOŚĆ KONTROLNA

W związku ze złożoną przez Przedstawiciela Stowarzyszenia Legionowskich Lokatorów – SLL, członka SML-W w Legionowie, skargą z dnia 18.03.2016r. na działalność Zarządu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Uchwałą nr 23/16 z dn. 21.04.2016r. upoważniła Komisję Rewizyjną do przeprowadzenia kontroli w celu zbadania sprawy kosztów budowy i sprzedaży lokali użytkowych w zrealizowanych przez Spółdzielnię inwestycjach przy ul. Piłsudskiego 24B i ul. Piłsudskiego 28 w Legionowie.

Przeprowadzając kontrolę, Komisja Rewizyjna opierała się na dokumentach dot. budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych i usługowych, nie stwierdzając żadnych nieprawidłowości. Wszystkie działania były odpowiednio przejrzyście udokumentowane. Zostało to również potwierdzone w protokołach z przeprowadzanych lustracji przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Ustalenia lustracji nie wykazały żadnych mankamentów w tym zakresie.

Działania Spółdzielni były prawidłowe. Zasady rozliczania kosztów budowy zostały unormowane odrębnie dla poszczególnych zadań inwestycyjnych w „Regulaminach określających zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów budowlanych”. Opracowane i przyjęte w tym zakresie Regulaminy, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, szczegółowo i w sposób kompleksowy określały ww. zasady zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Inwestycje zostały zrealizowane na podstawie zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Zbiorczych Zestawień Kosztów dla poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Komisja Rewizyjna odniosła się również do artykułów zamieszczanych w lokalnych mediach dot. SML-W w Legionowie , a w szczególności do zarzutów kierowanych pod adresem Prezesa Zarządu, zwracając uwagę, że członkowie Spółdzielni uprawnieni są do wyrażania krytyki i negatywnych ocen w stosunku do osób pełniących funkcje w organach pochodzących z wyboru. Krytyka ta

jednak nie może poniżać w opinii publicznej lub narazić na utratę zaufania potrzebnego dla danego stanowiska, zawodu lub rodzaju działalności, bowiem dobra osobiste są chronione przepisami Kodeksu Cywilnego oraz Kodeksu Karnego.

LUSTRACJA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

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 zawierał protokół przekazany przez lustratora Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji, Związek Rewizyjny przesłał do Spółdzielni list polustracyjny z dnia 21.04.2016r. nie formułując żadnych wniosków. W ocenie Związku działalność inwestycyjna Spółdzielni w 2014 roku prowadzona była prawidłowo.

WYKREŚLENIA

Rada Nadzorcza rozpatrzyła 10 wniosków Zarządu w sprawie wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni. W dwóch przypadkach przyczyną wykreślenia była utrata jedyne go prawa do lokalu w wyniku podziału majątku wspólnego. W pozostałych ośmiu przypadkach, utrata jedyne go prawa do lokalu nastąpiła w postępowaniu egzekucyjnym – licytacje komornicze z wniosku wierzycieli. We wszystkich przypadkach nie złożone zostały rezygnacje z członkostwa. Nie odbierano w tej sprawie korespondencji wysyłanej przez Spółdzielnię.

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 (do dn.07.12.2016r.)
- Marek Petrykowski - V-ce Prezes Zarządu
- Wojciech Babecki - Członek Zarządu

(oddelegowany członek Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu na czas do wyboru członka Zarządu tj. do dnia 28.02.2017r.)

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 pozyskiwaniu sponsorów.

Przedkładając nin. sprawozdanie za rok 2016 informujemy, że podczas tegorocznych obrad Walnego Zgromadzenia, członkowie dokonają wyboru nowej Rady Nadzorczej na kadencję 2017/2020. Ustępująca Rada Nadzorcza życzy nowo wybranym członkom Rady powodzenia w realizacji swoich zadań statutowych oraz dobrej współpracy z Zarządem i Radami Osiedli w działaniach na rzecz mieszkańców i rozwoju Spółdzielni.

Do nin. sprawozdania załącza się Informację Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej dot. m.in. wyników badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2016.

Powyższe sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 20.04.2017r.

gj

