

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Legionowie z działalności za rok 2023.

SPRAWY ORGANIZACYJNE

W okresie sprawozdawczym, Rada Nadzorcza działała w następującym składzie wybranym w dniu 28.09.2022 r. przez Walne Zgromadzenie SMLW w Legionowie na kadencję 2022/2025:

Przewodniczący	- Tadeusz Kaźmierczak
Z-ca Przewodniczącego	- Robert Michalski
Z-ca Przewodniczącego	- Małgorzata Ziółkowska
Sekretarz	- Natalia Krupa - Sapiejewska
Członkowie	- Krzysztof Jaworski
	- Stanisława Sakowska
	- Marcin Cywiński
	- Krzysztof Śliwa
	- Tadeusz Lewandowski
	- Andrzej Głuchowski
	- Irma Cegielka
	- Elżbieta Ziulkowska
	- Mirosław Pachulski
	- Alfred Babecki
	- Robert Bochenek

W 2023 roku Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń plenarnych. W posiedzeniach Rady na zaproszenie Przewodniczącego, uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni oraz Główny Księgowy oraz pracownicy merytorycznie związani z omawianymi sprawami.

Na 15 członków Rady Nadzorczej, średnia obecność w posiedzeniach plenarnych odbytych w 2023 roku wynosiła 97,8 %.

ZAKRES DZIAŁANIA

W wyniku rozpatrywanych spraw przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza na mocy uprawnień wynikających z § 36 Statutu, podjęła w 2023 roku 40 uchwał.

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

1. Zatwierdzenia kosztów budowy budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Norwida 2A w Legionowie wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi związanymi z tym budynkiem i ustalenia

- wysokości wkładów budowlanych lokali nowo oddanych do użytku.
2. Wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości gruntowej stanowiącej prawo użytkowania wieczystego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Legionowie, położonej w Legionowie stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 341/2 obr. 65 w Legionowie.
 - *działka o numerze ewidencyjnym 341/2 obr. 65 w Legionowie (nieruchomość obciążona) zostanie obciążona nieodpłatnie i na czas nieoznaczony służebnością przejazdu i przechodu na rzecz właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 348/2 w obr. 65 w Legionowie (nieruchomość władnąca), polegającą na prawie swobodnego przejazdu i przechodu przez nieruchomość obciążoną do drogi publicznej ul. Sowińskiego w Legionowie.*
 3. Ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów eksploatacji Części wspólnej nieruchomości przy ul. Norwida 2A w Legionowie.
Z dniem 01.02.2023 r., wprowadza się opłatę zaliczkową na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości przy ul. Norwida 2A w Legionowie.
 4. Ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu garaż w nieruchomości przy ul. Norwida 2A w Legionowie.
Z dniem 01.02.2023 r., wprowadza się opłatę zaliczkową na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu garaż w nieruchomości przy ul. Norwida 2A w Legionowie.
 5. Uchwalenia planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2023 r., w zakresie „Remontów”.
Uchwalony plan zawierał:
 - *zbiorczy plan finansowy remontów na 2023 rok,*
 - *plan finansowy remontów na 2023 rok z podziałem na nieruchomości,*
 - *plan rzeczowy remontów na 2023 rok z podziałem na nieruchomości,*
 - *plan remontów na 2023 rok „Garaże”*
 - *plan remontów na 2023 rok z funduszu celowego dot. :
„wodomierzy”,
„ciepłomierzy”,
„domofonów”;*
 - *plan remontów na 2023 lokali użytkowych na własnościowym prawie*
 6. Zatwierdzenie regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokalu i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie oraz podgrzew wody użytkowej w nieruchomości przy ul. Norwida 2A w Legionowie.
Z dniem 01.02.2023 r., wprowadza się zatwierdzony regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie oraz podgrzew wody użytkowej w nieruchomości przy ul. Norwida 2A w Legionowie.
 7. Ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali w nieruchomości przy ul. Norwida 2A w Legionowie.

- z dniem 01.02.2023 r., wprowadza się miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu:
 - opłata zaliczkowa na centralne ogrzewanie zmienne – w kwocie 117,81 zł/GJ + obowiązujący podatek Vat
 - opłata zaliczkowa za centralne ogrzewanie stałe – w kwocie 1,71 zł/m² + obowiązujący Vat powierzchni lokalu oraz pomieszczeń służących do wyłącznego użytku właściciela lokalu przypisanych do lokalu mieszkalnego.
 - opłata zaliczkowa za podgrzew wody w kwocie – 35,34 zł/m³ + obowiązujący Vat
 - opłata zaliczkowa za zużycie zimnej wody i odprowadzania ścieków zgodnie z obowiązującą taryfą u Dostawcy – PWK „Legionowo” w kwocie 12,40 zł/m³ + obowiązujący Vat
 - opłata za wywóz nieczystości stałych w kwocie 28,00 zł/osobę – wg obowiązujących stawek za wywóz nieczystości stałych w Gminie Legionowo.
8. Ustalenia opłaty za konserwację instalacji domofonowej i opłaty na fundusz celowy „Domofon” w nieruchomości przy ul. Królowej Jadwigi 10, budynek 37, osiedle Jagiellońska w Legionowie.
 9. – z dniem 01.03.2023 r., w nieruchomości przy ul. Królowej Jadwigi 10 w Legionowie wprowadza się:
 - Zaliczkową opłatę na konserwację instalacji domofonowej w kwocie brutto – 1,30 zł/od lokalu
 - Opłatę na fundusz celowy – domofon w kwocie 0,80 zł/od lokalu
 10. Zmiany wysokości podatku od nieruchomości dla lokali niewyodrębnionych.
 - z dniem 01.03.2023 r., zmienia się wysokość podatku od nieruchomości dla lokali niewyodrębnionych na osiedlu Jagiellońska w budynkach nr C1;1;1A;1B przy ul. Królowej Jadwigi w Legionowie z kwoty 0,13 zł/m² na 0,15 zł/m²
 11. Zatwierdzenie Zbiorczego Zestawienia Kosztów
 - Zatwierdza się Zbiorcze Zestawienie Kosztów dla inwestycji: „Budowa Budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową, garażami w Parterze, parkingiem naziemnym i infrastrukturą techniczną przy ulicy Akademijnej 4 w Jabłonie”.
 12. Podziału członków Spółdzielni na poszczególne części Walnego Zgromadzenia.
 - Stosownie do § 24 ust. Statutu, Rada Nadzorcza dokonała podziału członków Spółdzielni na cztery części Walnego Zgromadzenia.
 13. Zmiany wysokości opłat za lokale mieszkalne osób będących członkami Spółdzielni.
 - z dniem 01.07.2023 r., w budynkach D1, D2, D3 przy ul. Ogrodowej w Legionowie ustala się opłaty za lokale mieszkalne w wysokości:
 - opłata eksploatacji podstawowej 3,54 zł m²
 - ubezpieczenie majątku 0,10 zł/m²

- odpis na fundusz remontowy 2,83 zł/m²
14. zmiany wysokości opłat za lokale mieszkalne osób niebędących członkami Spółdzielni.
 - z dniem 01.07.2023 r., w budynkach D1, D2, D3 przy ul. Ogrodowej w Legionowie ustala się opłaty za lokale mieszkalne w wysokości:
 - opłata eksploatacji podstawowej 3,90 zł/m²
 - ubezpieczenie majątku 0,10 zł/m²
 - odpis na fundusz remontowy 2,83 zł/m²
 15. zmiany opłaty za używanie garażu podziemnego i miejsc postojowych naziemnych w nieruchomości przy ul. Kr. Jadwigi 1C, 1, 1A, 1B w Legionowie
 16. Udzielenia pełnomocnictwa na Zjazd Przedkongresowy.
 17. Przyjęcia sprawozdania finansowego SML-W w Legionowie za rok 2022 sporządzonego na dzień 31.12.2022 r.
 18. Zaopiniowania wniosku Zarządu w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021 i rok 2022.
 19. Ustalenia zasad udziału członków w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
 20. Uchwalenia planów rzeczowo-finansowych z działalności Spółdzielni na 2023 rok.
 - Uchwalone plany zawierały:*
 - plan rzeczowo-finansowy na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi na 2023 r.
 - plan rzeczowo-finansowy na Działalności Gospodarczej i Pozostalej na 2022r.
 - plan rzeczowo-finansowy Kosztów ogólnych na 2023 r.
 21. Uchwalenia regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów budowy lokali i ustalenia wysokości wkładów budowlanych dotyczący budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 16 z częścią usługową, garażami w parterze, parkingiem naziemnym i infrastrukturą techniczną na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi związanymi z tym budynkiem, położonym przy ul. Akademijnej 4 w Jabłonie, na terenie działek o numerze ewid. 1449/182, 1452/36, 1451/20.
 22. Ustalenia opłaty za konserwację instalacji domofonowej i opłaty na fundusz celowy „Domofon” w nieruchomości przy ul. Norwida 7 budynek nr 45, osiedle Jagiellońska w Legionowie.
 - z dniem 01.08.2023 r., w nieruchomości przy ul. Norwida 7 w Legionowie wprowadza się:
 - zaliczkową opłatę na konserwację instalacji domofonowej w kwocie brutto – 1,30 zł/od lokalu
 - opłatę na fundusz celowy – domofon w kwocie – 0,80 zł/od lokalu.
 23. Przeprowadzenia badania lustracyjnego SMLW w Legionowie.

24. Zmiany opłat za lokale (zaliczka opłata zmienna na c.o.)
 - z dniem 01.10.2023 r., wprowadza się na osiedlach Jagiellońska, Sobieskiego, Młodych i Batory opłatę zaliczkową zmienną za c.o. na osiedlach Jagiellońska, Sobieskiego i Młodych wg naliczeń na budynki, oraz na osiedlu Batory dla odbiorców z węzła grupowego.
25. zmiany opłat za lokale (zaliczka opłata stała na c.o.)
 - z dniem 01.10.2023 r., wprowadza się miesięczną opłatę zaliczkową wg naliczeń na budynki na pokrycie kosztów stałych za ciepło na osiedlach Jagiellońska, Sobieskiego i Młodych na potrzeby c.o. i podgrzewu wody oraz na osiedlu Batory na potrzeby c.o.
26. ustalenia regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzewu wody użytkowej w nieruchomości D1, D2, D3 przy ul. Ogrodowej 11, 13, 15 w Legionowie.
27. zatwierdzenia kosztów budowy budynku wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym przy ul. Sobieskiego 43 w Legionowie wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi związanymi z tym budynkiem i ustalenia wysokości wkładów budowlanych lokali nowo oddawanych do użytku.
28. Zmiany zaliczkowej opłaty stałej za wytwarzanie ciepła w kotłowniach lokalnych w budynkach nr od 1 do 5 na osiedlu „Przylesie I” w Jabłonnie.
29. zatwierdzenia Zbiorczego Zestawienia Kosztów.
 - zatwierdza się Zbiorcze Zestawienie Kosztów dla inwestycji: „Budowa budynku wielorodzinnego z usługami w parterze i parkingiem podziemnym przy ulicy Piłsudskiego 43D w Legionowie”.
30. ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości przy ul. Jana III Sobieskiego w Legionowie.
 - z dniem 01.01.2024 r., wprowadza się opłatę zaliczkową na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości ul. Jana III Sobieskiego 43 w Legionowie w kwocie 2,70 zł/m² powierzchni lokali mieszkalnych, usługowych, lokalu garaż oraz pomieszczeń służących do wyłącznego użytku właścicieli lokali + obowiązujący podatek vat.
31. ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu garaż w nieruchomości przy ul. Jana III Sobieskiego w Legionowie.
 - z dniem 01.01.2024 r., wprowadza się opłatę zaliczkową na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu garaż w nieruchomości ul. Jana III Sobieskiego 43 w Legionowie w kwocie: 1 537,50 zł/udział w lokalu garaż + obowiązujący podatek vat.
32. ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali w nieruchomości przy ul. Jana III Sobieskiego 43 w Legionowie.
 - z dniem 01.01.2024 r., wprowadza się miesięcznie opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu:

- Opłatę zaliczkową za centralne ogrzewanie zmienne – w kwocie
 - a. 134,72 zł/GJ + obowiązujący podatek vat – bez rekompensaty
 - b. 119,92 zł/GJ + obowiązujący podatek vat – z rekompensatą
- Opłatę zaliczkową za podgrzew wody – w kwocie:
 - a. 40,42 zł/m³ + obowiązujący podatek vat – bez rekompensaty
 - b. 35,98 zł/m³ + obowiązujący podatek vat – z rekompensatą
- Opłatę zaliczkową za centralne ogrzewanie – opłata stała w kwocie:
 - a. 2,70 zł/m² + obowiązujący podatek vat – bez rekompensaty
 - b. 2,42 zł/m² + obowiązujący podatek vat – z rekompensatą
- Wysokość miesięcznych zaliczek na poczet zużycia ciepła na centralne ogrzewanie opłata zmienna w GJ/lokal oraz wysokości miesięcznych indywidualnych zaliczek na poczet zużycia ciepła na centralne ogrzewanie opłata zmienna w zł/lokal w nieruchomości przy ul. Jana III Sobieskiego 43 w Legionowie .
- Wysokość miesięcznych zaliczek na poczet zużycia wody na podgrzew w m³ /lokal w kwocie:
 - a. 40,42 zł/lokal + obowiązujący podatek vat – bez rekompensaty
 - b. 35,98 zł/lokal + obowiązujący podatek vat – z rekompensatą.

Rada Nadzorcza stwierdza, że uchwały wymagające podjęcia czynności wykonawczych, realizowane były przez Zarząd SMLW 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 m. in. rozpatrywaniem spraw członków Spółdzielni skierowanych do Rady Nadzorczej.

W każdy pierwszy poniedziałek miesiąca odbywały się dyżury Rady Nadzorczej dla członków spółdzielni.

LUSTRACJA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Lustracja pełna

Uwzględniając obowiązek wynikający z art. 91 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze o poddawaniu się spółdzielni mieszkaniowych corocznej lustracji w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczenia kosztów budowy tych budynków, Rada Nadzorcza podejmując w dniu 28.08.2023 r., Uchwałę Nr 29/2023 ustaliła:

- Zakres badania lustracyjnego dot. pełnej działalności SMLW w Legionowie za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2022 roku..

Badanie lustracyjne przeprowadzi Związek Rewizyjny Spółdzielni

Mieszkaniowych RP w okresie od 08.10.2023 r. do 26.04.2024 r.

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 SMLW kierował Zarząd w składzie:

- Szymon Rosiak - Prezes Zarządu
- Marek Petrykowski - V-ce Prezes Zarządu
- Agnieszka Borkowska - 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 opracowaniu planów remontów swoich osiedli. Przy współdziałaniu Administracji Osiedli organizowano imprezy świąteczne dla osób samotnych. Ich organizacja była możliwa m.in. dzięki zaangażowaniu członków Rad Osiedli w pozyskiwaniu sponsorów.

Do nin. sprawozdania załącza się Informację Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej dot. m.in. wyników badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023.

Powyższe sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 22.04.2024 r.