

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Legionowie z działalności za rok 2024.

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 Cegiełka
	- Elżbieta Ziulkowska
	- Mirosław Pachulski
	- Alfred Babecki
	- Robert Bochenek

W 2024 roku Rada Nadzorcza odbyła 13 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 2024 roku wynosiła 97,44 %.

ZAKRES DZIAŁANIA

W wyniku rozpatrywanych spraw przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza na mocy uprawnień wynikających z § 36 Statutu, podjęła w 2024 roku 41 uchwał.

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

1. Wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 368 w obrębie ewidencyjnym 65 w Legionowie ograniczonym prawem rzeczowym służebnością przesyłu.
2. Ustalenia kosztów obsługi procesu inwestycyjnego i remontowego przez Spółdzielnię i ich rozliczanie na poszczególne inwestycje.
3. Ustalenia regulaminu rozliczania kosztów c.o. oraz c.w.u. w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Legionowie, wyposażonych w instalacje c.o. i c.w.u., zasilanych z miejskiej sieci ciepłowniczej.
4. Ustalenia regulaminu rozliczania kosztów c.o. oraz c.w.u. w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Legionowie na Osiedlu Przylesie.
5. Uchwalenia planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2024 r., w zakresie „Remontów”.

Uchwalony plan zawierał:

- *zbiorczy plan finansowy remontów na 2024 rok,*
 - *plan finansowy remontów na 2024 rok z podziałem na nieruchomości,*
 - *plan rzeczowy remontów na 2024 rok z podziałem na nieruchomości,*
 - *plan remontów na 2024 rok „Garaze”*
 - *plan remontów na 2024 rok z funduszu celowego dot. :*
„wodomierzy”,
„ciepłomierzy”,
„domofonów”;
 - *plan remontów na 2024 lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu*
6. Upoważnienia Zarządu do wystąpienia Spółdzielni z Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego.
 7. Wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 136 w obrębie ewidencyjnym 66 w Legionowie ograniczonym prawem rzeczowym służebnością przesyłu.
 8. Badania lustracyjnego SMLW w Legionowie
 - Ustala się termin przeprowadzenia badania lustracyjnego w zakresie pełnej lustracji działalności SMLW w Legionowie od miesiąca października 2023 r.
 - Pełną lustracją zostanie objęta działalność SMLW w Legionowie za okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2022 roku.
 - Ustala się termin przeprowadzenia badania lustracyjnego w zakresie lustracji dotyczącej budowy budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków od miesiąca marca 2024 r.
 - Lustracja dotycząca budowy budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków obejmuje okres od 01.01.2023 r do 31.12.2023 r., i dotyczy nw. Zadań inwestycyjnych:
 - budynek mieszkalno-usługowy nr 16 – Os. Przylesie,

- budynek mieszkalno-usługowy Sobieskiego 43,
 - budynek mieszkalno-usługowy Piłsudskiego 43D,
9. Podziału członków Spółdzielni na poszczególne części Walnego Zgromadzenia.
Stosownie do § 24 ust. Statutu, Rada Nadzorcza dokonała podziału członków Spółdzielni na cztery części Walnego Zgromadzenia.
10. Przyjęcia sprawozdania finansowego SMLW w Legionowie za rok 2023 sporządzonego na dzień 31.12.2023 r.
11. zaopiniowania wniosku Zarządu w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2022 i rok 2023.
12. Ustalenia zasad udziału członków w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
13. Uchwalenia planów rzeczowo – finansowych z działalności Spółdzielni na 2024 r.
Uchwalone plany zawierały:
- *plan rzeczowo-finansowy na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi na 2024 rok.*
 - *plan rzeczowo-finansowy na Działalności Gospodarczej i Pozostalej na 2024 rok.*
 - *plan rzeczowo-finansowy Kosztów ogólnych na 2024 r.*
14. Wysokości opłaty eksploatacyjnej za lokal użytkowy posiadający status spółdzielczego prawa do lokalu.
- *z dniem 01.10.2024 r., dla wolnostojącego lokalu użytkowego przy Alei 3 maja 32 w Legionowie ustala się opłaty w wysokości:*
- *eksploatacja - 2,60 zł/m² + obowiązujący podatek VAT*
 - *odpis na fundusz remontowy - 0,88 zł/m² + obowiązujący podatek VAT*
 - *podatek od nieruchomości - 2,23 zł/m² + obowiązujący podatek VAT*
 - *wieczyste użytkowanie gruntu-0,67 zł/m² + obowiązujący podatek VAT*
15. wysokości opłaty eksploatacyjnej za lokal użytkowy posiadający status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w pawilonie „Słoneczna” przy ul. Jagiellońskiej 2 na osiedlu Batory w Legionowie.
- *eksploatacja - 6,00 zł/m² + obowiązujący podatek VAT*
 - *odpis na fundusz remontowy - 2,60 zł/m² + obowiązujący podatek VAT*
 - *podatek od nieruchomości - 2,75 zł/m² + obowiązujący podatek VAT*
 - *wieczyste użytkowanie gruntu-4,26 zł/m² + obowiązujący podatek VAT*
16. zmiany opłaty za konserwację instalacji domofonowej.
17. Zmiany wysokości opłat za korzystanie z wideo – domofonów.
18. Zmiany opłat za lokale (zaliczka opłata stała na C.O.)
19. Opłat za lokale (zaliczka opłata zmienna na C.O., zaliczka opłata na cyrkulację).
20. zmiany wysokości opłat za lokale mieszkalne osób będących członkami Spółdzielni.

21. zmiany wysokości opłat za lokale mieszkalne osób niebędących członkami Spółdzielni.

22. ustalenia opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali w nieruchomości przy ul . Jana III Sobieskiego 43 w Legionowie.

- z dniem 01.11.2024 r., wprowadza się miesięcznie opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu:

- Opłata zmienna na centralne ogrzewanie

z 119,92 zł/GJ + obowiązujący podatek vat (z rekompensatą) oraz
z 134,72 zł/GJ + obowiązujący podatek vat (bez rekompensaty)
na **110,99 zł/GJ + obowiązujący podatek VAT tj. 136,52 zł/GJ (brutto)**

- Opłata stała na centralne ogrzewanie:

z 2,42 zł/m² + obowiązujący podatek vat (z rekompensatą) oraz
z 2,70 zł/m² + obowiązujący podatek vat (bez rekompensaty)
na **1,61 zł/m² + obowiązujący podatek VAT tj. 1,98 zł/m² (brutto)**

- Opłata za podgrzew wody:

z 35,98 zł/m³ + obowiązujący podatek vat (z rekompensatą) oraz
z 40,42 zł/m³ + obowiązujący podatek vat (bez rekompensaty)
na **54,96 zł/m³ + obowiązujący podatek VAT tj. 67,60 zł/m³ (brutto)**

- Opłata stała na cyrkulację:

37,89 zł/lokal + obowiązujący podatek VAT tj. 46,60 zł/lokal (brutto)

- Opłata za zużycie wody i odprowadzenie ścieków:

z 12,48 zł/m³ + obowiązujący podatek VAT
na **15,06 zł/m³ + obowiązujący podatek VAT tj. 16,26 zł/m³ (brutto)**

23. Uchwalenia Zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Legionowie.

24. wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2024 i 2025.

25. wprowadzenia zaliczkowej opłaty stałej na cyrkulację, w budynkach nr od 1 do 5 na osiedlu „Przylesie I” w Jabłonie.

26. zmiany wysokości podatku od nieruchomości.

- z dniem 01.01.2025 r., zmienia się wysokość podatku od nieruchomości dla lokali niewyodrębnionych na osiedlu Przylesie w Jabłonie w budynkach od nr 1 do nr 5.

z kwoty 0,19 zł/m² na 0,27 zł/m²

27. uchwalenia regulaminu.

Określający zasady rozliczania kosztów budowy lokali i ustalenia wysokości wkładów budowlanych budynku wielorodzinnego z usługami i garażami przy ul. Piłsudskiego 43D w Legionowie wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi związanymi z tym budynkiem, na działce o numerze ewidencyjnym 339/2 oraz części działki o numerze ewidencyjnym 341/2 w obrębie ewidencyjnym 65 w Legionowie.

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, oraz w dniu 27.02.2024 r, uchwałą nr 9/2024 dokonano reasumpcji uchwały nr 29/2023 dokonując zapisu dotyczącego budowy budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków obejmujący okres od 01.01.2023 r., do 31.12.2023 r.

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 współudziale 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 2024.

Powyższe sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 24.03.2024 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
w Legionowie
RADA NADZORCZA

