

# SPRAWOZDANIE

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Legionowie z działalności za okres 2011/2012.**

## SPRAWY ORGANIZACYJNE

Walne Zgromadzenie SML-W w Legionowie – protokół Kolegium z dnia 27.06.2011r. - dokonało w głosowaniu tajnym wyboru 15. osobowej Rady Nadzorczej na kadencję 2011/2014.

Po ukonstytuowaniu, skład Rady przedstawiał się następująco :

|                       |   |                           |
|-----------------------|---|---------------------------|
| Przewodniczący        | - | Wanda Misterkiewicz       |
| Z-ca przewodniczącego | - | Mieczysław Żuławnik       |
| Z-ca Przewodniczącego | - | Szczepan Wyszomierski     |
| Sekretarz             | - | Beata Wichiciel           |
| Członkowie            | - | Beata Mizerska            |
|                       | - | Dziubińska Maria          |
|                       | - | Ewa Skonieczna            |
|                       | - | Edyta Barszczewska        |
|                       | - | Arleta Paprocka-Kowalczyk |
|                       | - | Marek Żelazowski          |
|                       | - | Tadeusz Lewandowski       |
|                       | - | Krzysztof Śliwa           |
|                       | - | Głuchowski Andrzej        |
|                       | - | Roman Michalski           |
|                       | - | Henryk Świrski            |

Podczas pierwszego roku swojej kadencji, Rada Nadzorcza działała w nie zmienionym składzie.

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 okresie sprawozdawczym 2011/2012 Rada Nadzorcza odbyła 8 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 w pierwszym roku kadencji wyniosła 95%.

## ZAKRES DZIAŁANIA

W wyniku rozpatrywanych spraw przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza na mocy uprawnień wynikających z § 36 Statutu, podjęła w okresie sprawozdawczym 2011/2012 – 42 uchwały.

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

1. Zmiany opłat za lokale mieszkalne - opłata za ciepło.
  - z dniem 01.08.2011r. zmianie uległy opłaty za ciepło- składające się z opłaty stałej i zmiennej - dla poszczególnych budynków Osiedli : „Jagiellońska”, „Sobieskiego” i „Młodych” – średnio o 8%. Podstawą zmiany była obowiązująca od 01.07.2011r. nowa „taryfa ciepła” zatwierdzona decyzją Urzędu Regulacji Energetyki z dn. 08.06.2011r. oraz ilość zużytego ciepła w budynkach w roku 2010. Zmianie uległy opłaty zmienne za ciepło na podgrzew wody w lokalach wyposażonych w wodomierze i w lokalach bez wodomierzy.
  - z dniem 01.04.2012r. zmianie uległy opłaty za ciepło- opłata stała - dla poszczególnych budynków Osiedli : „Jagiellońska”, „Sobieskiego” i „Młodych”. Podstawą zmiany była moc zamówiona i obowiązująca od 01.04.2012r. „Taryfa ciepła” zatwierdzona decyzją Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 07.02.2012r. Zmianie uległy opłaty zmienne za ciepło na podgrzew wody w lokalach wyposażonych w wodomierze i w lokalach bez wodomierzy.
2. Zmiany opłat za lokale mieszkalne – opłata za ciepło.
  - z dniem 01.08.2011r. zmianie uległy opłaty za ciepło – składające się z opłaty stałej i zmiennej - dla Osiedla „Batory”. Podstawą zmiany była obowiązująca od 01.07.2011r. nowa „taryfa ciepła” zatwierdzona decyzją Urzędu regulacji Energetyki z dn. 08.06.2011r. i ilość ciepła zużytego w budynkach w 2010 roku i wykonanie za I kw.2011r. oraz planu na II półrocze 2011r.
  - z dniem 01.04.2012r. zmianie uległy opłaty za ciepło – opłata stała - dla Osiedla „Batory”. Podstawą zmiany była miesięczna moc zamówiona i obowiązująca od 01.04.2012r. „Taryfa ciepła” zatwierdzona decyzją Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 07.03.2012r.
3. Ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu w nieruchomości budynek 10A przy ul. Akademijnej 19 w Jabłonie.

W związku z oddaniem do eksploatacji budynku 10A, Rada ustaliła opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów utrzymania ww. nieruchomości. Opłaty obowiązujące od dnia 01.08.2011r. zostały wyliczone na bazie rozliczenia podobnych budynków na Os. „Przylesie” za rok 2010.

4. Ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości budynków 10A przy ul. Akademijnej w Jabłonie.

*W związku z oddaniem do eksploatacji budynku 10A, Rada ustaliła opłatę zaliczkową na pokrycie kosztów eksploatacji dla ww. nieruchomości. Opłata obowiązująca od dnia 01.08.2011r. została wyliczona na bazie rozliczenia podobnych budynków na Os. „Przylesie” za rok 2010.*

5. Wprowadzenia w ramach opłaty eksploatacyjnej odpisu na SOK oraz zmian uchwał nr 29/09 z dnia 24.06.09r. i 118/10 z dn. 25.06.10r. oraz nr 40/11, 41/11, 42/11 i 43/11 z dnia 26.05.11r.

*Z dniem 01.07.2011r. w ramach obowiązującej stawki eksploatacyjnej wprowadzony został odpis na Spółdzielczy Ośrodek Kultury wynoszący 0,01 zł/m<sup>2</sup>. Wprowadzono zmianę pociągnęłą za sobą dokonanie zmian w załącznikach do uchwał wymienionych w tytule przedmiotowej uchwały.*

6. W związku z przekazaniem do eksploatacji bud. A przy ul. Kr. Jadwigi 2 i bud. B przy ul. Piłsudskiego 30 w Legionowie z dniem 01.09.2011r. wprowadzono miesięczne opłaty zaliczkowe z tytułu :

*- opłaty na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem ww. nieruchomości- dot. opłaty stałej na „co” i „cw”, opłaty zmiennej na „co” i zmiennej na podgrzew wody oraz wodę i odprowadzanie ścieków; zmiana opłat nastąpiła od dnia 01.04.2012r. na podstawie rzeczywistego zużycia mediów w II półroczu 2011r.*

*- opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji miejsca postojowego w garażu i miejsca postojowego w garażu wraz z aneksem; zmiana opłat nastąpiła od dnia 01.04.2012r. na podstawie poniesionych rzeczywistych kosztów w okresie od VIII do XII 2011r. – wprowadzono miesięczne opłaty zmienne do naliczania opłat zaliczkowych dot. zużycia ciepła na „co”, zużycia ciepła na podgrzew wody i za dostawę wody i odprowadzanie ścieków,*

*- opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnej ww. nieruchomości oraz opłatę ryczałtową za komórkę lokatorską,*

*- opłaty (gminnej) za wywóz odpadów stałych z lokali mieszkalnych(8,50 zł od osoby zamieszkującej w lokalu mieszkalnym) i z pozostałych lokali w ww. nieruchomościach (6,70 zł od lokalu).*

7. Wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu.

*Na podstawie § 121 Statutu Spółdzielni w związku z upoważnieniem Walnego Zgromadzenia wyrażonego w Uchwale nr 05/11 z dnia 27.06.2011r. w sprawie oznaczenia sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu w rachunku bieżącym na finansowanie bieżącej działalności w kwocie 3,5 mln zł. (podjęta w tej sprawie druga uchwała wyrażająca zgodę Zarządowi na zaciągnięcie kredytu w kwocie 5 mln zł nie została zrealizowana)*

8. Zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości.

*Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na ustanowienie hipoteki tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu w wysokości 3,5 mln zł na nieruchomości położonej przy ul. Jagiellońskiej 11 w Legionowie (biurowiec SML-W). W związku z brakiem realizacji uchwały wyrażającej zgodę Zarządowi na zaciągnięcie kredytu w kwocie 5 mln zł, nie była ustanawiana hipoteka na zabezpieczenie spłaty tego kredytu na nieruchomości jw.*

9. Wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym SML-W położonych w Legionowie w rejonie ulic Kr. Jadwigi, Piłsudskiego i Sowińskiego, stanowiących działki :

- nr ew. 306/2, obręb 65,

- nr ew. 306/1 obręb 65,

*na rzecz każdorazowych współwłaścicieli (użytkowników wieczystych).*

10. Zatwierdzenia kosztów budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B „ANAT” na Os. „Jagiellońska” w Legionowie i ustalenia wysokości wkładów budowlanych lokali oddawanych do użytku.

*W oparciu o ustalenia Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów budowy lokali i ustalenia wysokości wkładów budowlanych, Rada zatwierdziła koszty budowy ww. budynków.*

11. Uchwalenia regulaminów.

- *Rada Nadzorcza uchwaliła Regulamin określający zasady rozliczania kosztów budowy domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie – II etap i ustalenia wysokości wkładów budowlanych.*

- *Rada Nadzorcza uchwaliła Regulamin określający zasady rozliczania kosztów budowy domu mieszkalnego jednorodzinnego z garażem przy ul. Listopadowej w Jabłonie i ustalenia wysokości wkładu budowlanego.*

12. Zatwierdzenia Zbiorczego Zestawienia Kosztów (ZZK).

- *Rada Nadzorcza zatwierdziła Zbiorcze Zestawienie Kosztów dla inwestycji: ”26 budynków jednorodzinnych i bliźniaczych na osiedlu Przylesie w Jabłonie: II etap budowy domów jednorodzinnych”.*

- *Rada Nadzorcza zatwierdziła Zbiorcze Zestawienie Kosztów dla inwestycji : „Budynek jednorodzinny na osiedlu Listopadowa II w Jabłonie”.*

13. Upoważnienia Zarządu Spółdzielni do obciążenia nieruchomości służebnością gruntową :

*Ww. upoważnienie dot. działek położonych w Jabłonie o nr ew. 1149/168 i 1149/201. Nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność gruntowa polegająca na prawie SML-W i jej ewentualnych następców prawnych w zakresie określonym w treści uchwały.*

14. Wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego za rok 2011.

- Spośród trzech ofert, Rada Nadzorcza do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2011 wybrała Kancelarię Biegłego rewidenta „AUDYTOR-SIGMA” Krystyna Zbrożek, z/s w Węgrowie. Ww. firma znana jest Spółdzielni ze swej dokładności, fachowości i rzetelności.*
15. Upoważnienia Zarządu do obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu:
- *dot. nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym SML-W, położonej w Jabłonie – działka nr ew. 1449/183, służebnością przesyłu na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. w Warszawie,*
  - *dot. nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym SML-W, położonej w Jabłonie – działka nr ew. 1449/183, służebnością przesyłu na rzecz PGE Dystrybucja S.A. z/s w Lublinie, ul. Garbarska 21,*
  - *dot. nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym SML-W, położonej w Legionowie – działka nr ew. 306/1, służebnością przesyłu na rzecz Właściciela Przedsiębiorstwa prowadzonego pod firmą Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „Legionowo” Sp. z o.o. z/s w Legionowie.*
16. Zmiany opłat za używanie garaży i miejsc postojowych naziemnych przydzielonych na warunkach własnościowego prawa oraz ustalenie opłat za używanie garaży posiadających odrębną własność.
- Nowe opłaty obowiązujące od dnia 01.01.2012r. dot. Osiedli :*
- *„Młodych w zakresie boksów garażowych,*
  - *„Batory” w zakresie miejsc garażowych,*
  - *„Jagiellońska” w zakresie garaży podziemnych (miejsca postojowe) i miejsc postojowych naziemnych,*
  - *„Sobieskiego” w zakresie boksów garażowych.*
17. Uchwalenia planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2012r. w zakresie „REMONTOW”.
- Rada Nadzorcza uchwaliła plany rzeczowo-finansowe remontów :*
- *dla poszczególnych osiedli w ramach odpisu na fundusz remontowy oraz*
  - *w ramach środków Funduszu Remontowego-Centralnego Zasobów Mieszkaniowych SML-W, z którego zostaną zrealizowane prace remontowe związane m. in. z docieplaniem budynków, wymianą pokrycia dachów, wymianą drzwi wejściowych do budynków + ślusarka, wymianą dźwigu osobowego.*
18. Uchwalenia Regulaminu Zarządu SML-W w Legionowie.
- Uchwalony Regulamin uwzględniał zmiany wynikające ze Statutu Spółdzielni i Regulaminu Organizacyjnego SML-W.*
19. Podziału członków Spółdzielni na poszczególne części walnego Zgromadzenia.

*Stosownie do § 24 ust. 3 Statutu, Rada nadzorcza dokonała podziału członków Spółdzielni na sześć części najbliższego sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia.*

20. Wyboru przedstawicieli na Zjazd przedkongresowy.

*Stosownie do postanowień Uchwały Nr 38/2011 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w sprawie zwołania V Kongresu Spółdzielczości w listopadzie 2012 roku, Rada Nadzorcza dokonała wyboru dwóch przedstawicieli SML-W na Zjazd przedkongresowy, na którym zostaną wybrani delegaci na Kongres.*

21. Ustalenia opłaty eksploatacyjnej za lokale użytkowe posiadające status własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności.

*Z dniem 01.03.2012r. uległa zmianie stawki eksploatacyjne dla lokali użytkowych wolnostojących, jednego lokalu w bud. 33 i lokalu wyodrębnionego w budynku 306.*

22. Zmiany opłat za lokale mieszkalne w zakresie wieczystego użytkowania gruntów w obrębie danej nieruchomości na osiedlu Batory, Jagiellońska i Młodych.

*Z dniem 01.04.2012r. uległy zmianie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu dla lokali niewyodrębnionych w poszczególnych budynkach na Osiedlu „Batory”, „Jagiellońska” i „Młodych”.*

23. Pozbawienia członkostwa przez wykluczenie ze Spółdzielni.

*Rada Nadzorcza rozpatrzyła 5 wniosków Zarządu o pozbawienie członkostwa przez wykluczenie ze Spółdzielni ( w tym 4 wnioski zawieszono w roku 2011 – uwzględniono wówczas okazywaną dobrą wolę w spłacie zadłużenia i podejmowane kroki w celu wyjścia z zaistniałej sytuacji oraz dokonane wpłaty na poczet zadłużenia i deklaracje o najbliższych wpłatach a także sytuacje rodzinne tych osób). Uzasadnieniem wniosków było uporczywe uchylanie się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni w szczególności zaleganie z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Po rozpatrzeniu wniosków, Rada Nadzorcza w stosunku do dwóch osób podjęła decyzję w formie uchwał o pozbawieniu członkostwa przez wykluczenie. Uchwały zawierały uzasadnienia podjętych decyzji i pouczenie o dalszym trybie postępowania w sprawie. Na wniosek Zarządu – dwa z zawieszonych wniosków zostały wycofane (nastąpiła spłata zadłużenia a w drugim przypadku członek zmarł – nie przeprowadzono jeszcze postępowania spadkowego). Piąty z wniosków został zawieszony – dokonywane są na bieżąco wpłaty z tyt. opłat eksploatacyjnych. Na poczet zadłużenia dokonano wpłaty znaczącej kwoty. Członek został zobowiązany do uzgodnienia ze Spółdzielnią terminu spłaty pozostałej kwoty zadłużenia.*

24. Przyjęcia sprawozdania finansowego SML-W w Legionowie sporządzonego na dzień 31.12.2011r.

25. Uchwalenia planów rzeczowo-finansowych z działalności Spółdzielni na 2012 rok.

*Uchwalone plany zawierały :*

- *plan rzeczowo-finansowy na Gospodarce zasobami Mieszkaniowymi na 2012r.,*
- *plan rzeczowo-finansowy na Działalności Gospodarczej i Pozostalej na 2012r.*
- *plan rzeczowo-finansowy Kosztów ogólnych na 2012r.*

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.
- działalnością Spółdzielczego Ośrodka Kultury.

## **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.

Na kierowane do Rady Nadzorczej pisma udzielano odpowiedzi.

### 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.

Rady Osiedli czynnie uczestniczyły w opracowywaniu planów remontów swoich osiedli. Przy współudziale Administracji Osiedli organizowano imprezy świąteczne dla osób samotnych.

Rady Osiedli zajmowały się również sprawami członków Spółdzielni zalegających z opłatami eksploatacyjnymi za zajmowane lokale, sprawami bezpieczeństwa na osiedlach. Podejmowano również działania w celu rozwiązywania konfliktów między mieszkańcami.

Do nin. sprawozdania załącza się Informację Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej, dot. m. in. wyników badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2011.

Powyższe sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 19.04.2012r.

gj