

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Legionowie z działalności za okres 2012/2013.

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 drugiego 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 2012/2013 Rada Nadzorcza odbyła 11 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 drugim roku kadencji wyniosła 97%.

ZAKRES DZIAŁANIA

W wyniku rozpatrywanych spraw przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza na mocy uprawnień wynikających z § 36 Statutu, podjęła w okresie sprawozdawczym 2012/2013 – 63 uchwały.

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

1. Ustalenia opłaty eksploatacyjnej za domofon w nieruchomości:
- przy ul. Leśnej 4 (bud. 70)
Zamontowanie domofonów nastąpiło po uzyskaniu zgody większości mieszkańców ww. nieruchomości. Na okres 12 m-cy wprowadzono opłatę eksploatacyjną na odpis funduszu remontowego „Domofony” i wprowadzono od lokalu opłatę za domofon, oraz rozliczenia montażu domofonu w nieruchomości przy ul. Sowińskiego 7 budynek 72, osiedle „Jagiellońska” w Legionowie. Na okres 6 miesięcy wprowadzono opłatę za rozliczenie montażu domofonu (uzyskana zgoda większości mieszkańców) i opłatę miesięczną za domofon.
2. Upoważnienia Zarządu do przystąpienia Spółdzielni do Krajowej Izby Komunikacji Ethernetowej.
Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd SML-W w Legionowie do podjęcia działań w celu przystąpienia Spółdzielni jako członka do ww. Izby.
3. Wyrażenia zgody na zrzeczenie prawa użytkowania wieczystego ustanowionego Uchwałą Rady Miasta Legionowo z dnia 27 lipca 2005 roku w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych na terenie osiedli wielomieszkaniowych pn. „Jagiellońska”, „Sobieskiego” w części dot.
- działki ewidencyjnej nr 140 w obrębie 66,
- działki ewidencyjnej nr 100 w obrębie 67.
4. Uchwalenia korekty planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2012r. w zakresie „REMONTÓW”.
Korekta do planu rzeczowo-finansowego „Remontów” na rok 2012 dot. zakresu wymiany wodomierzy głównych na bud. 1 – 5 na Os. „Przylesie” w Jabłonie oraz wymiany ciepłomierzy w bud. „0” przy ul. Słowackiego 23 na Os. „Batory”.
5. Zmiany opłat za lokale mieszkalne - opłata za ciepło.
- z dniem 01.07.2012r. zmiana uległa opłata za ciepło – w zakresie opłaty zaliczkowej zmiennej na C.O. - dla poszczególnych budynków Osiedli : „Jagiellońska”, „Sobieskiego” i „Młodych” oraz dla węzła grupowego na Os. „Batory”. Podstawą rozliczenia opłaty zmiennej była

obowiązująca od 01.04.2012r. Taryfa ciepła” zatwierdzona decyzją Urzędu Regulacji Energetyki z dn. 07.03.2012r.

6. Ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości budynek 10A przy ul. Akademijnej 19 w Jabłonie oraz remontów części wspólnej nieruchomości.

Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów części wspólnej ww. nieruchomości wprowadzone zostały od 01.07.2012r.

7. Ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu w nieruchomości budynek 10A przy ul. Akademijnej 19 w Jabłonie.

- od 01.07.2012r. wprowadzono miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu w ww. nieruchomości. Zmiana dot. wzrostu opłaty stałej za ciepło i odprowadzania ścieków. Bez zmian pozostała opłata zmienna na C.O., wywóz nieczystości stałych, podgrzew wody i zużycie zimnej wody.

- od 01.09.2012r. zmieniono opłatę zmienną na C.O. oraz za podgrzew wody. Ponieważ okres pierwszych 6 m-cy 2012r. charakteryzował się niskim zużyciem C.O. (ciepła zima) wysokość zaliczek podwyższona została odpowiednio dla opłaty zmiennej ok. 20% i podgrzewu wody ok.10%.

8. Regulaminu rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w nieruchomościach na osiedlu Przylesie II w Jabłonie oraz ustalania opłat z tego tytułu i dokonywania rozliczeń indywidualnych z właścicielami lokali znajdujących się w przedmiotowych nieruchomościach.

Regulamin wszedł w życie od dnia 01.07.2012r.

9. Zasad rozliczania wytworzenia ciepła w kotłowniach lokalnych znajdujących się w nieruchomościach na osiedlu Przylesie II w Jabłonie i dokonywania rozliczeń z właścicielami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej.

Zasady weszły w życie od dnia 01.07.2012r.

10. Upoważnienia Zarządu Spółdzielni do wprowadzania zaliczkowych opłat za zużycie i odprowadzania ścieków na osiedlu Batory i Młodych w Legionowie oraz wysokości zaliczkowych opłat na poczet zużycia zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków oraz zużycia ciepła na osiedlu Przylesie I (budynki 1-5) i Przylesie II w Jabłonie i opłaty zaliczkowej za ciepło w nieruchomości przy ul. Słowackiego 23 budynek nr 0 na osiedlu Batory w Legionowie.

Rada Nadzorcza w przypadku zmiany :

- obowiązującej taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia wodę i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Jabłonna i Legionowo,

- obowiązującej taryfy dla ciepła PEC „Legionowo” sp. z o.o.,

- obowiązującej taryfy w zakresie dostarczania paliw gazowych,

- zaliczki średnio-miesięcznego zużycia wody w m³, ustalonej na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego w danym lokalu,
 - zaliczki średnio-miesięcznego zużycia ciepła w GJ ustalonej na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego w danym lokalu
- upoważniła Zarząd Spółdzielni do dokonywania na bieżąco zmian wysokości zaliczkowych opłat z tytułów jw. w oparciu o obowiązujące w tym zakresie Zasady rozliczania i Regulamin rozliczania, uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Ustalenia uchwały obowiązują od 01.07.2012r.

11. Zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do nieruchomości i dokonywania rozliczeń z właścicielami lokali za centralne ogrzewanie w nieruchomości przy ul. Słowackiego 23 w bud. nr 0 na osiedlu Batory w Legionowie.

Zasady weszły w życie od dnia 01.07.2012r.

12. Zaliczkowej opłaty za zużycie ciepła na centralne ogrzewanie (koszt zmienny) w nieruchomości przy ul. Słowackiego 23 na osiedlu Batory w Legionowie.

Uchwała wprowadziła od 01.09.2012r. miesięczne zaliczkowe opłaty za zużycie ciepła na centralne ogrzewanie na poszczególne lokale w ww. nieruchomości.

13. Wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu.

Na podstawie § 121 Statutu Spółdzielni w związku z upoważnieniem Walnego Zgromadzenia wyrażonego w Uchwale nr 05/12 z dnia 12.06.2012r. 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.

14. 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).

15. Wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym SML-W położonych w Legionowie :

- działki położone na Os. „Batory” (nieruchomości obciążone) zostaną obciążone służebnością przejazdu i przechodu do drogi publicznej tj. ul. Jagiellońskiej i ul. Warszawskiej na rzecz każdorazowych współwłaścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości władających.

Sprawy dot. zespołów garaży – umożliwienie użytkownikom garaży bezpłatnego dostępu do dróg publicznych zarówno do ul. Jagiellońskiej jak i Warszawskiej.

16. Zatwierdzenia Zbiorczego Zestawienia Kosztów (ZZK).

- Rada Nadzorcza zatwierdziła Zbiorcze Zestawienie Kosztów dla budynku nr 26 osiedla domów jednorodzinnych z I-szego etapu na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie (reasumpcja uchwały z roku 2009)
 - Rada Nadzorcza zatwierdziła Zbiorcze Zestawienie Kosztów dla inwestycji : „Budynki mieszkalne wielorodzinne C i C1 „ANAT” na osiedlu „Jagiellońska w Legionowie wraz z zagospodarowaniem terenu (reasumpcja Uchwały z roku 2010).
17. Rozpatrzenia skargi Społecznej Inicjatywy Lokalnej na działalność Zarządu.
Ww. skarga dotyczyła wstrzymania czynności związanych z budową (rozbudową) sklepu znajdującego się na działce przy pętli autobusowej przy ul. Sowińskiego w Legionowie. Rada Nadzorcza uznała skargę za niezasadzoną i uznała stanowisko Zarządu za prawidłowe, jako że wynikało ono z racjonalnych przesłanek ekonomicznych i pozostawało w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa. Rozbudowa sklepu pozwoli na pełniejsze zaspakajanie potrzeb członków Spółdzielni poprzez poprawę infrastruktury na terenie Osiedla „Jagiellońska”.
18. Wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego za rok 2012.
Spośród czterech ofert, Rada Nadzorcza do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2012 wybrała Kancelarię Biegłego rewidenta „AUDYTOR-SIGMA” Krystyna Zbrożek, z/s w Węgrowie. Ww. firma znana jest Spółdzielni ze swej dokładności, fachowości i rzetelności.
19. Wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości wspólnej będącej własnością SML-W, położonej w Legionowie na działce nr ew. 177 w obrębie 66, w zakresie ustalenia podziału quoad usum dot. korzystania z ogródków przy balkonach.
Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na obciążenie przez Zarząd nieruchomości wspólnej będącej własnością SML-W, położonej na działce nr ew. 177 poprzez ustalenie podziału quoad usum w zakresie korzystania z ogródków przy balkonach, polegającego na powiększeniu i wyrównaniu ich granicy do końca trawnika. Wyrażenie zgody nastąpiło na wniosek mieszkańców bud. 111.
20. Uchwalenia planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2013r. 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 i instalacji elektrycznej, remontem klatek schodowych, wymianą dźwigów osobowych.

21. Podziału członków Spółdzielni na poszczególne części Walnego Zgromadzenia i ustalenia liczby członków Rad Osiedli.

Stosownie do §§ 24 ust. 3 i 36 ust. 1 pkt 23 Statutu, Rada Nadzorcza dokonała podziału członków Spółdzielni najbliższego sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia na sześć części i ustaliła liczbę członków rad osiedli dla poszczególnych Osiedli.

22. Zmiany opłat za lokale mieszkalne.

Z dniem 01.01.2013r. zmiana uległa opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych budynków na osiedlu Batory, Jagiellońska, Młodych i Sobieskiego (z wyłączeniem bud. D1, D2, D3 przy ul. Ogrodowej i bud. 0 przy ul. Słowackiego 23) z kwoty 3,45 zł/m² na :

- 3,63 zł/m² dla lokali nie wyodrębnionych

- 3,51 zł/m² dla lokali wyodrębnionych.

Zmiana opłaty eksploatacyjnej nastąpiła w związku z rozliczeniem kosztów części wspólnej SML-W w zakresie podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów, ubezpieczenia majątku i wzrostem kosztów opłaty abonamentowej i rozliczeniowej za punkt poboru wody i odprowadzania ścieków oraz potrzebami remontowymi zasobów mieszkaniowych w zakresie remontów bieżących i dociepleń.

23. Zmiany opłat za lokale mieszkalne.

Z dniem 01.01.2013r. zmiana uległa opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych budynków D1, D2, D3 przy ul. Ogrodowej oraz bud. 0 przy ul. Słowackiego 23 w Legionowie, z kwoty 3,00 zł/m² na :

- 3,11 zł/m² dla lokali nie wyodrębnionych

- 2,99 zł/m² dla lokali wyodrębnionych.

Zmiana opłaty eksploatacyjnej nastąpiła w związku z rozliczeniem kosztów części wspólnej SML-W w zakresie podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów i ubezpieczenia majątku oraz wzrostem kosztów opłaty abonamentowej i rozliczeniowej za punkt poboru wody i odprowadzania ścieków w opłacie eksploatacyjnej.

24. Zmiany opłat za lokale mieszkalne

Z dniem 01.01.2013r. zmiana uległa opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych bud. 1C, 1A i 1B przy ul. Kr. Jadwigi w Legionowie z kwoty 3,05 zł/m² na :

- 3,21 zł/m² dla lokali nie wyodrębnionych

- 3,09 zł/m² dla lokali wyodrębnionych.

Zmiana opłaty eksploatacyjnej nastąpiła w związku z rozliczeniem kosztów części wspólnej SML-W w zakresie podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów, ubezpieczenia majątku i wzrostem kosztów opłaty abonamentowej i rozliczeniowej za punkt poboru wody i odprowadzania ścieków oraz potrzebami remontowymi zasobów mieszkaniowych w zakresie remontów bieżących.

25. Zmiany opłat za lokale mieszkalne.

- Z dniem 01.01.2013r. zmianie uległa opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych bud. 1 – 5 na Os. „Przylesie” w Jabłonie, z kwoty :
- 3,10 zł/m² na 3,29 zł/m².
Zmiana opłaty eksploatacyjnej nastąpiła w związku z rozliczeniem kosztów w zakresie podatku od nieruchomości, wieczystego użytkowania gruntów i ubezpieczenia majątku oraz wzrostem kosztów opłaty abonamentowej o rozliczeniowej za punkt poboru wody.*
26. Opłaty za rozprowadzenie sygnału 7 programów (TVP1, TVP2, TVP Info, Polsat, TVN, TV Plus, TV4) poprzez pobranie sygnału ze Spółdzielczej Sieci telewizji Przewodowej (SSTP) dla mieszkańców zasobów SML-W.
- Nawiązując do przepisów Ustawy o radiofonii i telewizji w sprawie obowiązkowego udostępnienia 7 programów jw. Rada Nadzorcza z dniem 01.12.2012r. dokonała zmiany opłaty z kwoty :
- netto 5,00 zł/od lokalu m-cznie na netto 8,90 zł/od lokalu m-cznie + obowiązujący podatek VAT
(zmiana opłaty brutto z kwoty 5,40 zł/od lokalu m-cznie na 9,61 zł/od lokalu m-cznie).*
27. Uchwalenia planów rzeczowo-finansowych z działalności Spółdzielni na 2013 rok.
- Uchwalone plany zawierały :*
- *plan rzeczowo-finansowy na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi na 2013r.,*
 - *plan rzeczowo-finansowy na Działalności Gospodarczej i Pozostalej na 2013r.*
 - *plan rzeczowo-finansowy Kosztów ogólnych na 2013r.*
28. Wyrażenia zgody na nabycie odrębnej własności lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Akademijnej 19 w Jabłonie.
- Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na nabycie przez SML-W w Legionowie nabycie odrębnej własności lokalu użytkowego przeznaczonego na biuro Administracji Osiedla „Przylesie” w bud. mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Akademijnej 19 w Jabłonie – lokal oznaczony nr 1 o pow. użytkowej 54,71 m² - wartość wkładu budowlanego 329.064,24 zł.*
29. Zasad rozliczeń kosztów dostawy ciepła do nieruchomości i dokonywania rozliczeń z właścicielami/członkami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzew wody użytkowej w nieruchomości przy ul. Kr. Jadwigi 2 i ul. Piłsudskiego 30 w Legionowie.
30. Wysokości zaliczkowych opłat na poczet zużycia zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków oraz zużycia ciepła na osiedlu Jagiellońska w budynkach przy ul. Ogrodowej 11, Ogrodowej 13, Ogrodowej 15 w Legionowie.
- Zaliczkowe opłaty wprowadzone zostały od dnia 01.01.2013r.*

31. 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 ustaliła zakres badania lustracyjnego dot. zadań inwestycyjnych realizowanych w roku 2011 oraz inwestycji w budowie na dzień 31.12.2011r.

Termin lustracji ustalono od dnia 01.02.2013r.

Badanie lustracyjne przeprowadzi Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

32. Upoważnienia Zarządu Spółdzielni do wprowadzania zaliczkowych opłat na poczet zużycia zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków oraz zużycia ciepła na osiedlu Jagiellońska w nieruchomościach przy ul. Ogrodowej 11, Ogrodowej 13, Ogrodowej 15 w Legionowie.

Rada Nadzorcza w przypadku zmiany :

- *obowiązującej taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia wodę i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Legionowo,*
 - *obowiązującej taryfy w zakresie dostarczania paliw gazowych,*
 - *zaliczki średnio-miesięcznego zużycia wody i odprowadzania ścieków w m³, ustalonej na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego w danym lokalu,*
 - *zaliczki średnio-miesięcznego zużycia ciepła w GJ ustalonej na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego w danym lokalu*
- upoważniła Zarząd Spółdzielni do dokonywania na bieżąco zmian wysokości zaliczkowych opłat z tytułów jw. dla nieruchomości przy ul. Ogrodowej 11/13/15 w Legionowie.*

Ustalenia uchwały obowiązują od 01.01.2013r.

33. Przyjęcia sprawozdania finansowego SML-W w Legionowie sporządzonego na dzień 31.12.2012r.

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.

LUSTRACJA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 31/11 z dn. 05.04.2011r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 16 stycznia do 12 maja 2012r. przeprowadził lustrację pełną działalności SML-W za okres od 01.01.2008r. do 31.12.2010r. a w zakresie działalności inwestycyjnej za okres od 01 stycznia do 31.12.2010 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia :

1. Organizacja Spółdzielni :

- Statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej regulaminów),
- działalności organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

4. Działalność inwestycyjna :

- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
- pozyskanie terenów budowlanych,
- poprawność przygotowania inwestycji,
- tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
- nadzór inwestorski,
- przekazywanie budynków do użytkowania,
- system finansowania inwestycji,
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali,
- wykonywanie obowiązków w zakresie usuwania wad i usterek w okresie rękojmi oraz w okresie gwarancji.

5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi :

- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody gzm oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
- terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).

6. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych :
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
7. Gospodarka finansowa :
 - stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji i udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnie obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalenia lustracji wynikały ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień składanych przez pracowników Spółdzielni.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz dokonanej oceny przeprowadzonej lustracji, Związek Rewizyjny w liście polustracyjnym z dnia 21.06.2012r. pozytywnie ocenił działalność Spółdzielni w latach 2008 – 2010 ale dla dalszego usprawnienia tej działalności, sformułował cztery wnioski, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły możliwość ich podjęcia. Zgodnie ze swoimi kompetencjami, Rada Nadzorcza przedstawi najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu wnioski z przeprowadzonej lustracji.

WYKLUCZENIA

Rada Nadzorcza rozpatrzyła 16 wniosków Zarządu o pozbawienie członkostwa przez wykluczenie ze Spółdzielni. Uzasadnieniem wniosków było uporczywe uchylanie się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, a w szczególności zaleganie z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Po rozpatrzeniu wniosków, Rada Nadzorcza w stosunku do 14 osób podjęła decyzje w formie uchwał o pozbawieniu członkostwa przez wykluczenie ze Spółdzielni.

Uchwały zawierały uzasadnienia podjętych decyzji i pouczenie o dalszym trybie postępowania w sprawie.

W stosunku do dwóch osób, odroczone wnioski Zarządu. W obydwu przypadkach kierowano się trudną sytuacją rodzinną i materialną oraz możliwościami wyjścia z zaistniałych sytuacji.

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 2012.

Powyższe sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 24.04.2013r.

gj