

# SPRAWOZDANIE

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Legionowie z działalności za rok 2017.**

## SPRAWY ORGANIZACYJNE

W okresie sprawozdawczym, Rada Nadzorcza działała:

- do dnia 27.06.2017r. w następującym składzie wybranym w dniu 30.06.2014r. przez Walne Zgromadzenie SML-W w Legionowie 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

- od dnia 28.06.2017r. w następującym składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie SML-W w Legionowie na najbliższą kadencję 2017/2020:

Przewodniczący	-	Tadeusz Kaźmierczak
Z-ca Przewodniczącego	-	Tadeusz Góralski
Z-ca Przewodniczącego	-	Robert Michalski
Sekretarz	-	Ewa Wronecka
Członkowie	-	Sylwia Jaworska
	-	Stanisława Sakowska
	-	Grażyna Nowakowska
	-	Marcin Cywiński
	-	Marcin Kaczański
	-	Agnieszka Chudorlińska
	-	Małgorzata Górczyńska
	-	Jolanta Wereszczyńska
	-	Śliwa Krzysztof
	-	Aleksandra Sapieżyńska
	-	Wojciech Babecki

Stosownie do przepisów statutowych, Rada Nadzorcza powołała ze swego grona Komisję Rewizyjną w składzie 5 osób.

W 2017 roku Rada Nadzorcza odbyła 13 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 odbytych w roku 2017 wyniosła 91,7%.

## **ZAKRES DZIAŁANIA**

W wyniku rozpatrywanych spraw przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza na mocy uprawnień wynikających z § 36 Statutu, podjęła w 2017 roku 58 uchwał.

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

1. Zmiany Regulaminu przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie.
2. Uchwalenia:
  - Regulamin przeprowadzania konkursu na stanowisko Członka Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie,
  - Regulamin określający zasady rozliczania kosztów budowy lokalu użytkowego- warsztatu rzemieślniczego z zagospodarowaniem terenu,
3. Uchwalenia planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2017r. w zakresie „Remontów”.
4. Ustalenia procentowego podziału kosztów osobowych do rozliczania w koszty kalkulacyjne GZM i Działalności Gospodarczej Spółdzielni.
5. Wyboru V-ce Prezesa Zarządu SML-W w Legionowie w celu uzupełnienia składu zarządu do trzech osób.

*Zgodnie z „Regulaminem przeprowadzania konkursu na stanowisko Członka Zarządu SML-W w Legionowie”, Rada Nadzorcza ogłosiła konkurs na stanowisko V-ce Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjnych. W odpowiedzi na zamieszczone ogłoszenia, wpłynęły trzy oferty. Rolę Komisji Konkursowej pełniła Rada Nadzorcza. Podczas rozmów kwalifikacyjnych, kandydaci przedstawili swoje doświadczenia zawodowe związane z zarządzaniem nieruchomościami mieszkalnymi w tym staż pracy w spółdzielniach mieszkaniowych, znajomość zagadnień techniczno-eksploatacyjnych oraz określili swoją przydatność na stanowisku Członka Zarządu. Po zakończeniu postępowania kwalifikacyjnego, Komisja wyłoniła na Członka Zarządu dwóch kandydatów. Dokonując indywidualnej oceny każdego z dwóch kandydatów, Rada Nadzorcza w dniu 23.02.2017r. w głosowaniu tajnym dokonała wyboru V-ce Prezesa Zarządu w osobie Pani Agnieszki*

*Borkowskiej, powierzając w/w od dnia 01.03.2017r. obowiązki Dyrektora ds. Eksploatacyjnych.*

6. Wniosku o nakazanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji.
7. Zmiany zaliczkowej opłaty stałej za wytwarzanie ciepła w kotłowni lokalnej w budynkach od nr 1 do 5 na Osiedlu „Przylesie I” w Jabłonie (zmiana od 01.04.2017r.)
8. Wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości gruntowej ograniczonym prawem rzeczowym służebnością przesyłu:
  - *Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na nieodpłatne i na czas nieoznaczony obciążenie przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym SML-W, stanowiącej działkę o nr ew. 114/1 w obrębie 67 ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz PEC „Legionowo”- projektowany przebieg instalacji ciepłowniczej,*
  - *Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na nieodpłatne i na czas nieoznaczony obciążenie przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym SML-W, stanowiących działki o nr ew. 339, 341 i 368 w obrębie ewidencyjnym 65, ograniczonym prawem rzeczowym służebnością przesyłu na rzecz PEC „Legionowo” – zainstalowanie urządzeń służących do doprowadzenia energii cieplnej, przyłączeniu sieci cieplnej preizolowanej do nowo budowanego budynku przy ul. Ogrodowej w Legionowie.*
9. Podziału członków Spółdzielni na poszczególne części Walnego Zgromadzenia.

*Stosownie do § 24 ust. 3 Statutu, Rada Nadzorcza dokonała podziału członków Spółdzielni na cztery części Walnego Zgromadzenia 2017r.*
10. Uchwalenia planów rzeczowo-finansowych z działalności Spółdzielni na 2017 rok.

*Uchwalone plany zawierały :*

  - *plan rzeczowo-finansowy na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi na 2017r.*
  - *plan rzeczowo-finansowy na Działalności Gospodarczej i Pozostałej na 2017r.*
  - *plan rzeczowo-finansowy Kosztów ogólnych na 2017r.*
11. Badania lustracyjnego SML-W w Legionowie.
  - *uwzględniając obowiązek wynikający z art. 91 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze o poddawaniu się spółdzielni badaniu lustracyjnemu raz na trzy lata, Rada Nadzorcza postanowiła, że lustracją zostanie objęta działalność SML-W w Legionowie za okres od 01.01.2014r. do dnia 31.12.2016r.*
12. Zatwierdzenia kosztów budowy domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie -IV

etap i ustalenia wysokości wkładów budowlanych budynków oddawanych do użytku.

13. Przyjęcia sprawozdania finansowego SML-W w Legionowie za rok 2016 sporządzonego na dzień 31.12.2016r.

14. Ustalenia opłaty eksploatacyjnej za lokale użytkowe posiadające statut własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności.

15. Wyrażenia zgody na zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego ustanowionego aktem notarialnym Rep. A nr 4251/67 z dnia 30.10.1967r. w Państwowym Biurze Notarialnym w Nowym Dworze Mazowieckim w części dotyczącej działki ewidencyjnej nr 30/14 w obrębie 44, położonej w Legionowie.

*Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi SML-W w Legionowie.*

16. Pozbawienia członkostwa przez wykluczenie ze Spółdzielni.

*Uzasadnieniem podjętej uchwały było uporczywe uchylanie się członka od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni a w szczególności zaleganie z opłatami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na zajmowany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów. Rozpatrzenie wniosku Zarządu nastąpiło bez udziału zainteresowanej strony, która mimo skutecznego powiadomienia nie stawiała się na posiedzenie Rady Nadzorczej.*

17. Zmiany opłat za lokale:

*Z dniem 01.10.2017r. zmianie uległa opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach:*

*- 1C, 1, 1A i 1B przy ul. Kr. Jadwigi z kwoty 3,19 zł/m<sup>2</sup> na 3,59 zł/m<sup>2</sup>*

*Podatek od nieruchomości- lokale niewyodrębnione – bez zmian.*

*- D1, D2 i D3 przy ul. Ogrodowej z kwoty 3,24 zł/m<sup>2</sup> na 3,64 zł/m<sup>2</sup>*

*Podatek od nieruchomości – lokale niewyodrębnione – bez zmian.*

*- 0 przy ul. Słowackiego z kwoty 3,27 zł/m<sup>2</sup> na 3,37 zł/m<sup>2</sup>*

*Podatek od nieruchomości – lokale niewyodrębnione – bez zmian.*

*- Osiedle Batory, Jagiellońska, Młodych i Sobieskiego z kwoty 3,81 zł/m<sup>2</sup> na 4,21 zł/m<sup>2</sup>*

*Podatek od nieruchomości – lokale niewyodrębnione – bez zmian.*

*- Osiedle Przylesie bud 1 do 5 z kwoty 3,20 zł/m<sup>2</sup> na 3,29 zł/m<sup>2</sup>*

*Podatek od nieruchomości z kwoty 0,12 zł/m<sup>2</sup> na 0,13 zł/m<sup>2</sup>*

*Opłata za wieczyste użytkowanie bez zmian.*

18. Opłat za lokale mieszkalne zajmowane przez osoby bez tytułu prawnego lub osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności bądź oddane w najem.

*Z dniem 01.10.2017r. dla ww. lokali usytuowanych w budynkach na Osiedlach Batory, Jagiellońska, Młodych, Sobieskiego i Przylesie uległa zmianie opłata eksploatacyjna.*

19. Zmiany opłat za lokale mieszkalne.  
*Z dniem 01.10.2017r. wprowadzono na Osiedlach Jagiellońska, Sobieskiego i Młodych opłatę zaliczkową zmienną na C.O. wg naliczeń na budynki oraz na Osiedla Batory dla odbiorców z węzła grupowego. Podstawą rozliczenia opłaty zmiennej była Taryfa dla ciepła zatwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.*
20. Upoważnienia Zarządu Spółdzielni do nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości:  
*- działka nr 1449/310, obręb 0001 Jabłonna, Gm. Jabłonna.*
21. Zatwierdzenia Zbiorczego Zestawienia Kosztów (ZZK):  
*- dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi przy ul. Broniewskiego w Legionowie wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi związanymi z tym budynkiem,*
22. Uchwalenia regulaminu:  
*- określającego zasady rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wysokości wkładów budowlanych budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi przy ul. Broniewskiego w Legionowie wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi związanymi z tym budynkiem.*
23. Upoważnienia Zarządu Spółdzielni do obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.  
*Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Spółdzielni obciążenia nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym SML-W, położonych w Jabłonie, na rzecz PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z/s w Lublinie, polegającą na zainstalowaniu linii kablowych niskiego napięcia na ww. nieruchomościach.*
24. Opłaty dla budynków mieszkalnych na osiedlu „Przylesie Domki III” w Jabłonie.  
*Z dniem 01.10.2017r. wprowadzono miesięczną opłatę zaliczkową na pokrycie kosztów związanych z zarządzaniem częścią wspólną dla ww. nieruchomości.*
25. Zaprzestania realizacji inwestycji : budowy lokalu użytkowego-warsztatu rzemieślniczego z zagospodarowaniem terenu – obręb Jabłonna.
26. Wyrażenia zgody na obciążenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych ograniczonym prawem rzeczowym służebnością gruntową:  
*- Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odpłatne i na czas nieoznaczony obciążenie przez Zarząd Spółdzielni nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym SML-W w Legionowie, ograniczonym prawem rzeczowym służebnością gruntową na rzecz każdego użytkownika wieczystego w związku z projektowanym nowym przebiegiem instalacji energetycznej – dot. nieruchomości gruntowych stanowiących działki 275/4, 275/2,*

- Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na odpłatne i na czas nieoznaczony obciążenie przez Zarząd Spółdzielni nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym SML-W w Legionowie, ograniczonym prawem rzeczowym służebnością gruntową na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego w związku z planowanym nowym przebiegiem sieci ciepłej – dot. nieruchomości gruntowych działki nr ew. 334/3 i 334/6.

27. Zmiany opłat za podgrzew wody.

*Z dniem 01.10.2017r. zmieniono na Osiedlach Jagiellońska, Sobieskiego i Młodych opłatę zmienną za podgrzew dla lokali wyposażonych w wodomierze i lokali bez wodomierzy. Podstawą zmiany opłat było wprowadzenie przez PEC „Legionowo” nowej Taryfy dla ciepła zatwierdzonej decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 13.09.2017r. z terminem obowiązywania od dnia 01.10.2017r.*

28. Wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego za rok 2017 i 2018.

29. Wyrażenia zgody Zarządowi Spółdzielni na wystąpienie z Polskiej Izby Komunikacji Elektronicznej.

*W związku z realizacją programu oszczędnościowego w TVK/SSTP, Rada Nadzorcza wyraziła zgodę Zarządowi na wystąpienie Spółdzielni jako członka z Polskiej Izby Komunikacji Elektronicznej w Warszawie. Ponoszone koszty składkowe były niewspółmierne do korzyści płynących z przedmiotowego członkostwa.*

30. Wyrażenia zgody na obciążenie prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w Legionowie, stanowiących działki o numerach ewidencyjnych 334//5, 329 i 321, wszystkie w obrębie 65, ograniczonym prawem rzeczowym służebnością gruntową przejazdu i przechodu.

*Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na nieodpłatne i na czas nieoznaczony obciążenie przez Zarząd SML-W w Legionowie ww. nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym służebnością gruntową na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego w zakresie przejazdu i przechodu do drogi publicznej.*

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.

## **LUSTRACJA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

### **Lustracja problemowa.**

Uwzględniając obowiązek wynikający z art. 91 § 1<sup>1</sup> 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 24.11.2016r. Uchwałę Nr 54/16 ustaliła :

- zakres badania lustracyjnego dot. zadań inwestycyjnych realizowanych w roku 2015.

Termin przeprowadzenia badania lustracyjnego ustalono na II kw. 2017r.

Badanie lustracyjne przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w okresie od 03.04.2017r. do 20.06.2017r. 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 28.06.2017r. nie formułując żadnych wniosków. W ocenie Związku działalność inwestycyjna Spółdzielni w 2015 roku prowadzona była prawidłowo.

## **ODPIS NA DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNĄ**

Walne Zgromadzenie SML-W w Legionowie Uchwałą nr 10/2017 z dnia 28.06.2017r. pozytywnie zaopiniowało wniosek członków Spółdzielni dot. wprowadzenia opłaty na działalność społeczno-kulturalną, przekazując go wg właściwości Radzie Nadzorczej celem podjęcia stosownej uchwały. Za było 91 głosów, przeciw było 27 głosów, wstrzymało się głosów 32.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 22.09.2017r. podjęła decyzję o nie wprowadzaniu opłaty na działalność społeczno-kulturalną. Zgodnie z przygotowaną przez Zarząd Spółdzielni kalkulacją, opłata na tę działalność powinna wynosić 0,06 zł/m<sup>2</sup>. Za wprowadzeniem opłaty były 4 głosy, głosów przeciwnych było 11, na obecnych 15 członków Rady Nadzorczej.

Podjęcie decyzji zostało poprzedzone dyskusją z Radami Osiedli, które mając bliższy kontakt z mieszkańcami, wypowiedziały się odnośnie zainteresowania mieszkańców wznowieniem tej działalności i oczekiwań w zakresie kierunków tej działalności.

W dyskusji przeważała opinia, że mieszkańcy nie są zainteresowani wznowieniem działalności społeczno-kulturalnej i nie wyrażają zgody na wnoszenie dodatkowych opłat, bo nie skorzystają z tej reaktywowanej działalności. Zainteresowani kulturą korzystają z szerokiej oferty imprez organizowanych przez MOK i Ratusz. To samo dotyczy organizowania zajęć dla dzieci. Proponowane na rynku oferty są ciekawe, dopasowane do

indywidualnych potrzeb dzieci. Nie bez znaczenia jest miejsce odbywania zajęć – bliżej miejsca zamieszkania.

Wśród mieszkańców jest dużo osób starszych, pobierających niskie emerytury, dla których każda dodatkowo wydana złotówka – przy rosnących cenach żywności czy innych zobowiązań finansowych – ma bardzo duże znaczenie. Wprowadzona opłata byłaby dodatkowym obciążeniem dla i tak skromnego budżetu domowego.

## **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
- Marek Petrykowski              - V-ce Prezes Zarządu
- Agnieszka Borkowska          - V-ce Prezes Zarządu (od 01.03.2017r.)

W okresie od 01.01.2017r. do 28.02.2017r. tj. do momentu zakończenia procedury konkursowej związanej z wyborem V-ce Prezesa Zarządu w celu uzupełnienia składu Zarządu do trzech osób, funkcję Członka Zarządu pełnił Pan Wojciech Babecki, członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia funkcji 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.

Do nin. sprawozdania załącza się Informację Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej dot. m.in. wyników badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017.

Powyższe sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 19.04.2018r.



gj