

# SPRAWOZDANIE

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Legionowie z działalności za rok 2019.**

## SPRAWY ORGANIZACYJNE

W okresie sprawozdawczym, Rada Nadzorcza działała w następującym składzie wybranym w dniu 28.06.2017r. przez Walne Zgromadzenie SML-W w Legionowie na 3.letnią 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 (obecnie Ziółkowska)
	-	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 2019 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 2019 wyniosła 87,7%.

## ZAKRES DZIAŁANIA

W wyniku rozpatrywanych spraw przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza na mocy uprawnień wynikających z § 36 Statutu, podjęła w 2019 roku 59 uchwał.

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

1. Zmiany wysokości podatku od nieruchomości.

- W związku z Uchwałą Rady Gminy Jabłonna w sprawie określenia wysokości podatku od nieruchomości, z dniem 01.02.2019r. uległa zmianie wysokość podatku od nieruchomości dla budynków 1 - 5 na Os. „Przylesie”.*
2. Zmiany wysokości podatku od nieruchomości dla lokali niewyodrębnionych.  
*W związku z Uchwałą Rady Miasta Legionowo w sprawie podatków o płat lokalnych, z dniem 01.02.2019r. uległa zmianie wysokość podatku od nieruchomości dla lokali niewyodrębnionych na osiedlu Batory, Jagiellońska, Młodych i Sobieskiego.*
3. Badania lustracyjnego SML-W w Legionowie.  
*Uwzględniając obowiązek wynikający z art. 91 § 1<sup>1</sup> Ustawy z dn. 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze o poddawaniu się spółdzielni mieszkaniowych corocznej lustracji w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, Rada postanowiła, że lustracją zostaną objęte zadania inwestycyjne realizowane w roku 2017 i 2018. Badanie przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.*
4. Wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu:  
- *Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na nieodpłatne i na czas nieokreślony obciążenie przez Zarząd SML-W w Legionowie nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym – działka nr ew. 230 w Legionowie - służebnością przesyłu na rzecz Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej „Legionowo” Sp. z o.o. z/s w Legionowie (dot. przyłączenia sieci do nowobudowanego budynku przy ul. Broniewskiego),*  
- *Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Spółdzielni do obciążenia nieruchomości gruntowych będących własnością SML-W, położonych w Jabłonie - działki nr ew. 364/41 i 364/49 na rzecz uprawnionego przedsiębiorstwa przesyłowego tj. PWK „Legionowo” Sp. z o.o. z/s w Legionowie – służebność przesyłu nieodpłatna i na czas nieoznaczony;*
5. Uchwalenia planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2019r. w zakresie „Remontów”.  
Uchwalony plan zawierał:  
- *zbiorczy plan finansowy remontów na 2019 rok,*  
- *plan finansowy remontów na 2019 rok z podziałem na nieruchomości,*  
- *plan rzeczowy remontów na 2019 rok z podziałem na nieruchomości,*  
- *plan remontów na 2019 rok – „Dźwigi”,*  
- *plan remontów na 2019 rok – „Garaze”,*  
- *plan remontów na 2019 rok z funduszu celowego (wodomierze),*  
- *plan remontów na 2019 rok z funduszu celowego (ciepłomierze i domofony).*
6. Ustalenia opłaty:

- na fundusz celowy „Domofon” w nieruchomości przy ul. Hubala 1, budynek nr 39, osiedle „Jagiellońska” w Legionowie,
  - za konserwację instalacji domofonowej i opłaty na fundusz celowy „Domofon” w nieruchomościach przy: ul. Sowińskiego 8 - budynek nr 35, ul. Sowińskiego 11 – budynek nr 41, ul. Sobieskiego 8 – budynek nr 42, ul. Marysieńki 2, budynek nr 43 - osiedle „Jagiellońska” w Legionowie,
7. Opłaty za lokale mieszkalne w budynkach 1-5 przy ul. Przylesie oraz w budynku nr 14 przy ul. Akademijnej 8 w Jabłonce.  
*W związku z Uchwałą Rady Gminy Jabłonna z dniem 01.03.2019r. uległa zmianie opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi w sposób selektywny.*
8. Wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym SML-W:  
*Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na obciążenie przez Zarząd SML-W nieruchomości gruntowej - działka nr ew. 251/1w Legionowie odpłatną służebnością przejazdu i przechodu do drogi publicznej w Legionowie ustanowionej na czas nieokreślony.*
9. Ustalenia procentowego podziału kosztów osobowych do rozliczania w koszty kalkulacyjne GZM i Działalności Gospodarczej Spółdzielni.
10. Podziału członków Spółdzielni na poszczególne części Walnego Zgromadzenia i ustalenie liczby członków Rady Osiedla „Batory”, „Młodych”, „Jagiellońska” i „Sobieskiego”.  
*Stosownie do § 24 ust. 3 i § 36 ust. 1 pkt 23 Statutu, Rada Nadzorcza dokonała podziału członków Spółdzielni na cztery części Walnego Zgromadzenia 2019r. i ustaliła liczbę członków dla ww. Rad Osiedli.*
11. Przyjęcia sprawozdania finansowego SML-W w Legionowie za rok 2018 sporządzonego na dzień 31.12.2018r.
12. Uchwalenia planów rzeczowo-finansowych z działalności Spółdzielni na 2019 rok.  
*Uchwalone plany zawierały:*
  - plan rzeczowo-finansowy na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi na 2019r.
  - plan rzeczowo-finansowy na Działalności Gospodarczej i Pozostalej na 2019r.
  - plan rzeczowo-finansowy Kosztów ogólnych na 2019r.
13. Zatwierdzenia kosztów budowy:
  - budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Ogrodowej w Legionowie i ustalenia wysokości wkładów budowlanych,
  - domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej przy ul. Listopadowej w Jabłonce („Listopadowa II”) i ustalenia wysokości wkładów budowlanych budynków oddawanych do użytku.
14. Uchwalenia regulaminu:

- *Regulamin określający zasady rozliczania kosztów budowy 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej z garażami wbudowanymi na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie (III etap) i ustalenia wysokości wkładów budowlanych;*
  - *Regulamin Rad Osiedli SML-W w Legionowie.*
15. Zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła i dokonywania rozliczeń z właścicielami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzew wody użytkowej w nieruchomości przy ul. Ogrodowej 10A w Legionowie.
16. Ustalenia wysokości:
- *opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali w nieruchomości przy ul. Ogrodowej 10A w Legionowie,*
  - *opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów eksploatacji lokalu garaż w nieruchomości przy ul. Ogrodowej 10A w Legionowie,*
  - *opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości przy ul. Ogrodowej 10A w Legionowie.*
17. Zmiany:
- *Regulaminu przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności do lokalu mieszkalnego w SML-W w Legionowie,*
  - *Regulaminu Organizacyjnego SML-W w Legionowie.*
18. Opłat za lokale mieszkalne w zakresie wieczystego użytkowania gruntów w obrębie danej nieruchomości.
19. Zatwierdzenia Zbiorczego Zestawienia Kosztów (ZZK).  
*Rada Nadzorcza zatwierdziła:*
- *Zbiorcze Zestawienie Kosztów dla inwestycji: „Osiedle Przylesie Domy Jednorodzinne wraz z zagospodarowaniem terenu III etap”,*
  - *Zbiorcze Zestawienie Kosztów dla inwestycji: „Budynek wielorodzinny Nr 15 na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie”.*
20. Ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dwóch budynków garaży (murowanego dwustanowiskowego oraz stalowego czterostanowiskowego) w ramach uzupełnienia istniejącej zabudowy szeregowej garażowej przy ul. Pałacowej w Legionowie.
21. Zasad wynajmowania lokali na cele mieszkalne w SML-W w Legionowie.
22. Zmiany opłaty zaliczkowej dla budynków mieszkalnych na Osiedlu:
- *„Przylesie Domki I” w Jabłonie, Enklawa I i Enklawa II – m-czna opłata zaliczkowa na pokrycie kosztów związanych z zarządzaniem częścią wspólną,*
  - *„Przylesie Domki I” w Jabłonie, Enklawa III – m-czna opłata zaliczkowa na pokrycie kosztów związanych z zarządzaniem częścią wspólną,*
  - *„Przylesie Domki I” w Jabłonie, Enklawa IV – m-czna opłata zaliczkowa na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji szlabanów, kosztów energii elektrycznej, akcji ZIMA oraz narzutu kosztów ogólnych,*
  - *„Przylesie Domki II” w Jabłonie, Enklawa I – m-czna opłata zaliczkowa na pokrycie kosztów związanych z zarządzaniem częścią wspólną,*

- „Przylesie Domki II” w Jabłonie, Enklawa II – m-czna opłata zaliczkowa na pokrycie kosztów związanych z zarządzaniem częścią wspólną,
  - „Przylesie Domki III” w Jabłonie, Enklawa I – m-czna opłata zaliczkowa na pokrycie kosztów związanych z zarządzaniem częścią wspólną,
  - „Przylesie Domki III” w Jabłonie, Enklawa II – m-czna opłata zaliczkowana na pokrycie kosztów związanych z zarządzaniem częścią wspólną.
23. Opłat za lokale mieszkalne zajmowane przez osoby bez tytułu prawnego lub osoby nie będące członkami spółdzielni.
24. Upoważnienia Zarządu Spółdzielni do wprowadzania zaliczkowych opłat za zużycie wody, podgrzewu i odprowadzania ścieków, zużycia ciepła (lokale opomiarowane), podatku od nieruchomości oraz opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zasobach SML-W.
25. Wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2019 i 2020.
26. Upoważnienia Zarządu SML-W w Legionowie do nabycia prawa własności nieruchomości.
- Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd Spółdzielni do nabycia prawa własności dwóch nieruchomości (działki nr ew. 364/4, 365/122) stanowiących własność Gm. Jabłonna w ramach odszkodowania za nieruchomości (działki nr ew. 365/121, 264/1 i 364/4), które stały się własnością Gm. Jabłonna na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.*
27. Zmiany opłat za lokale:
- z dniem 01.01.2020r. uległy zmianie na osiedlach Jagiellońska, Sobieskiego, Młodych i Batory m-czne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów stałych za ciepło na potrzeby c.o. i podgrzewu wody wg naliczeń na budynki; podstawą naliczenia opłaty stałej jest aktualna moc zamówiona wprowadzona przez dostawcę ciepła oraz Taryfa dla ciepła zatwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 07.11.2019r.,
  - z dniem 01.01.2020r. uległy zmianie na osiedlach Jagiellońska, Sobieskiego, Młodych (wg naliczeń na budynki) i Batory (dla odbiorców z węzła grupowego) opłaty zaliczkowe zmienne za c.o. ; podstawą naliczenia opłaty zmiennej jest Taryfa dla ciepła j.w.,
  - z dniem 01.01.2020r. uległa zmianie m-czna opłata zaliczkowa na pokrycie kosztów stałych za ciepło na potrzeby c.o. i podgrzewu wody w nieruchomości budynków C i C1 przy ul. Piłsudskiego 28 w Legionowie; podstawą naliczenia opłaty stałej jest aktualna Taryfa dla ciepła j.w.
28. Zmiany wysokości opłat za lokale mieszkalne członków Spółdzielni
- Z dniem 01.04.2020r. uległ zmianie w budynkach 1C, 1, 1A i 1B przy ul. Kr. Jadwigi w Legionowie odpis na fundusz remontowy, ubezpieczenie majątku oraz podatek od nieruchomości; w związku z planowanymi pracami remontowymi ustalonymi na zebraniu z mieszkańcami ww.*

*nieruchomości, dokonano aktualizacji odpisu na fundusz remontowy na okres do dnia 31.03.2022r.: wzrost opłat z tytułu podatku i ubezpieczenia majątku niezależny od Spółdzielni; eksploatacja podstawowa bez zmian.*

29. Zmiany wysokości opłat za lokale mieszkalne zajmowane przez osoby bez tytułu prawnego lub osoby niebędące członkami Spółdzielni.

*Z dniem 01.04.2020r. uległ zmianie w budynkach 1C, 1, 1A i 1B przy ul. Kr. Jadwigi w Legionowie odpis na fundusz remontowy, ubezpieczenie majątku i podatek od nieruchomości; uzasadnienie zmiany jak w pkt 28.*

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 m. in. rozpatrywaniem spraw członków Spółdzielni skierowanych do Rady Nadzorczej.

## **LUSTRACJA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

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 w dniu 22.01.2019r. podjęła Uchwały Nr 04/19 i 05/19 w sprawie przeprowadzenia lustracji zadań inwestycyjnych realizowanych w roku 2017 i 2018. Termin przeprowadzenia badania lustracyjnego określono na III kwartał 2019r.

Badanie lustracyjne przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w okresie od 01.07.2019r. do 30.10.2019r. Ustalenia z lustracji zostały zawarte w protokole przekazanym przez lustratora Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz dokonanej oceny przeprowadzonej lustracji, Związek Rewizyjny w liście polustracyjnym z dnia 08.11.2019r. sformułował dwa wnioski.

Zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, Rada Nadzorcza przedstawia obecnie obradującemu Walnemu Zgromadzeniu treść sformułowanych wniosków, celem podjęcia stosownej uchwały w tym zakresie:

1. Kontynuować działania ukierunkowane na planowaną zmianę wykorzystania obiektu 68 D, którego realizacja została zaniechana na etapie stanu zerowego, a który nie został zbyty w związku z brakiem zainteresowania inwestorów.
2. Rozważyć możliwość pozyskania działki będącej własnością Gminy Jabłonna celem kontynuacji przygotowywanego zadania inwestycyjnego

– budowy budynku mieszkalnego nr 16 na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie.

## 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

### 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, realizacja inicjatyw lokalnych).

Rady Osiedli czynnie uczestniczyły w opracowywaniu 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 2019.

Powyższe sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 23.04.2020r.

gj

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA  
w Legionowie  
RADA NADZORCZA

