

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Legionowie z działalności za rok 2020.

SPRAWY ORGANIZACYJNE

W okresie sprawozdawczym, Rada Nadzorcza działała w składzie wybranym w dniu 28.06.2017r. przez Walne Zgromadzenie SML-W w Legionowie na kadencję 2017/2020. Trwająca pandemia COVID-19 spowodowała, że w roku sprawozdawczym 2020 nie odbyło się Walne Zgromadzenie SML-W w Legionowie, podczas którego wybrana byłaby nowa Rada Nadzorcza na kolejną 3. letnią kadencję 2020/2023.

Zgodnie z przepisami wprowadzonymi na czas pandemii, w takim przypadku kadencja Rady Nadzorczej SML-W w Legionowie uległa przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia po odwołaniu epidemii. Obowiązkowo walne zgromadzenie będzie można zwołać dopiero w terminie do sześciu tygodni od dnia odwołania zagrożenia epidemiologicznego.

W 2020 roku Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń plenarnych. W posiedzeniach Rady na zaproszenie Przewodniczącego, uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni oraz Główny Księgowy.

Średnia obecność członków Rady Nadzorczej w posiedzeniach plenarnych odbytych w roku 2020 wyniosła 90,0%.

ZAKRES DZIAŁANIA

W wyniku rozpatrywanych spraw przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza na mocy uprawnień wynikających z § 36 Statutu, podjęła w 2020 roku 68 uchwał.

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

1. Uchwalenia zasad/regulaminów;

- *Zasad Tworzenia i Gospodarowania Funduszem Remontowym Zasobów Mieszkaniowych,*
- *zmian do Zasad wynajmowania lokali na cele mieszkalne w SML-W Legionowie,*
- *Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów budowy domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej na Osiedlu „Przylesie” w Jabłonie – III etap i ustalenia wysokości wkładów budowlanych,*

- Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów budowy lokali i ustalenia wysokości wkładów budowlanych – bud. nr 15 na osiedlu „Przylesie” w Jabłonie,
- Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach SML-W w Legionowie,
- Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali i pobierania opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzew wody użytkowej na osiedlach Jagiellońska, Sobieskiego i Młodych,
- Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali i pobierania opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzew wody użytkowej w nieruchomości przy ul. J. Piłsudskiego 28 w Legionowie,
- Regulaminu rozliczania kosztów wytwarzania ciepła w kotłowniach lokalnych znajdujących się w budynkach D1, D2, D3 przy ul. Ogrodowej w Legionowie i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej,
- Regulaminu rozliczania kosztów wytwarzania ciepła w kotłowniach lokalnych znajdujących się w budynkach nr 1, 2, 3, 4, 5 przy ul. Przylesie w Jabłonie i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej,
- Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła i pobierania opłat za centralne ogrzewanie w budynkach mieszkalnych oraz lokalach użytkowych mieszczących się w pawilonie wolnostojącym na osiedlu Batory,
- Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali i pobierania opłat za centralne ogrzewanie w nieruchomości przy ul. Słowackiego 23 w budynku nr 0 na osiedlu Batory.

2. Wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu:

- Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na nieodpłatne i na czas nieoznaczony obciążenie przez Zarząd SML-W w Legionowie nieruchomości gruntowej będącej w użytkowaniu wieczystym – działka nr ew. 1452/81 w Jabłonie - służebnością przesyłu na rzecz: PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z/s w Lublinie,

3. Zmiany wysokości podatku od nieruchomości.

W związku z Uchwałą Rady Gminy Jabłonna w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, z dniem 01.03.2020r. uległa zmianie wysokość podatku od nieruchomości dla budynków 1 - 5 na Os. „Przylesie” w Jabłonie.

4. Zmiany wysokości podatku od nieruchomości dla lokali niewyodrębnionych.

W związku z Uchwałą Rady Miasta Legionowo w sprawie podatków i opłat lokalnych, z dniem 01.03.2020r. uległa zmianie wysokość podatku od nieruchomości dla lokali niewyodrębnionych na osiedlu Batory, Jagiellońska, Młodych i Sobieskiego.

5. Uchwalenia planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2020r. w zakresie „Remontów”.

Uchwalony plan zawierał:

- zbiorczy plan finansowy remontów na 2020 rok,
- plan finansowy remontów na 2020 rok z podziałem na nieruchomości,

- plan rzeczowy remontów na 2020 rok z podziałem na nieruchomości,
 - plan remontów na 2020 rok – FR „Garaze”,
 - plan remontów na 2020 rok z funduszu celowego (wodomierze),
 - plan remontów na 2020 rok z funduszu celowego (ciepłomierze)
 - plan remontów na 2020 rok z funduszu celowego domofony).
6. Ustalenia opłaty:
- na lokale użytkowe posiadające status własnościowego prawa do lokalu,
 - zmiany opłat za używanie garaży i miejsc postojowych naziemnych w nieruchomości, przy ul. Kr. Jadwigi 1C, 1, 1A i 1B w Legionowie,
 - zmiany opłaty za użytkowanie garaży na Osiedlu „Młodych” w Legionowie.
7. Podziału członków Spółdzielni na poszczególne części Walnego Zgromadzenia i ustalenie liczby członków Rady Osiedla „Batory”, „Młodych”, „Jagiellońska” i „Sobieskiego”.
- Stosownie do § 24 ust. 3 Statutu, Rada Nadzorcza dokonała podziału członków Spółdzielni na cztery części Walnego Zgromadzenia 2020r.*
8. Przyjęcia sprawozdania finansowego SML-W w Legionowie za rok 2019 sporządzonego na dzień 31.12.2019r.
9. Zaopiniowania wniosku Zarządu w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2018 i za rok 2019.
10. Ustalenia zasad udziału członków w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
11. Uchwalenia planów rzeczowo-finansowych z działalności Spółdzielni na 2020 rok.
- Uchwalone plany zawierały:*
- plan rzeczowo-finansowy na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi na 2020r.
 - plan rzeczowo-finansowy na Działalności Gospodarczej i Pozostatej na 2020r.
 - plan rzeczowo-finansowy Kosztów ogólnych na 2020r.
12. Ustalenia wysokości opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów eksploatacji w nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 28 w Legionowie dot.:
- części wspólnej nieruchomości,
 - lokalu „GARAŻ” (za jeden udział miejsca postojowego)
13. Zatwierdzenia kosztów budowy:
- budynku wielorodzinnego z garażami podziemnymi przy ul. Broniewskiego w Legionowie i ustalenia wysokości wkładów budowlanych,
 - domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej na osiedlu Przylesie w Jabłonie – III etap i ustalenia wysokości wkładów budowlanych budynków oddawanych do użytku,
14. Wyrażenia zgody na nabycie przez Zarząd SML-W w Legionowie własności niezabudowanych nieruchomości:
- działek o nr ew. 44/147 i 44/157, położonych w Wieliszewie,
 - działek o nr ew. 75-do 80, 26/45-do 26/50, 26/23 oraz udziału w działce drogowej nr ew. 26/11, położonych w Warszawie, Gmina Białoleka,
 - działek o nr ew. 19/8-do 19/23, 19/4 i 19/6, położonych w Olszewnicy Starej, Gmina Wieliszew,

- działek o nr ew. 3926/1-do 3926/3, 3926/5, 447/7- do 447/10,447/12, 449, 450/5- do 450/7, oraz część zabudowanej działki nr ew. 447/11 i część działki nr ew. 452, położonych w Gminie Jabłonna.

15. Ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów eksploatacji w nieruchomości przy ul. Broniewskiego 2 Legionowie dot.:

- części wspólnej nieruchomości,
- lokalu „Garaż A”
- lokalu „Garaż B”.

16. Zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokalu i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie oraz podgrzew wody użytkowej w nieruchomości przy ul. Broniewskiego 2 w Legionowie.

17. Ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali w nieruchomości przy ul. Broniewskiego 2 w Legionowie:

- opłaty zaliczkowej za centralne ogrzewanie (zmiennie, stałe),
- opłaty zaliczkowej za podgrzew wody,
- opłaty zaliczkowej za zużycie zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
- opłaty za wywóz nieczystości stałych.

18. Zatwierdzenia zmian w strukturze organizacyjnej SML-W w Legionowie.

19. Uchwalenia planów remontów na 2020r. lokali użytkowych na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz na odrębnej własności.

20. Opłat za lokale mieszkalne członków Spółdzielni.

Z dniem 01.03.2021r. uległa zmianie wysokość opłaty eksploatacyjnej + odpis na fundusz remontowy w:

- budynkach na Osiedlu „Batory” z wyłączeniem budynku 0 przy ul. Słowackiego 23,
- budynku 0 przy ul. Słowackiego 23,
- budynkach bez wind na Osiedlu „Jagiellońska” z wyłączeniem budynków D1-D3 przy ul. Ogrodowej i Kompleksu „58” przy ul. Kr. Jadwigi,
- budynkach z windami na Osiedlu „Jagiellońska”,
- budynku nr 0 przy ul. Piłsudskiego 24 na Osiedlu „Jagiellońska”,
- budynkach D1, D2, D3 przy ul. Ogrodowej na Osiedlu „Jagiellońska”,
- budynkach na Osiedlu „Młodych”,
- budynkach bez wind na Osiedlu „Sobieskiego”,
- budynkach z windami na osiedlu „Sobieskiego”,
- budynkach nr 1 do 5 na Osiedlu „Przylesie” w Jabłonie,

Uzasadnieniem wprowadzonych zmian były rosnące koszty ponoszone na rzecz utrzymania zasobów mieszkaniowych, wynikające m. in. z rosnących cen na materiały oraz wzrost płacy minimalnej, co spowodowało konieczność aktualizacji opłaty eksploatacyjnej oraz odpisu na fundusz remontowy.

21. Opłat za lokale mieszkalne zajmowane przez osoby bez tytułu prawnego lub osoby nie będące członkami spółdzielni.

Z dniem 01.03.2021r. uległa zmianie opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby bez tytułu prawnego lub osoby nie będące członkami spółdzielni dla:

- budynków na Osiedlu „Batory” bez budynku nr 0 przy ul. Słowackiego 23,
- budynku nr 0 przy ul. Słowackiego 23,
- budynków na Osiedlu „Jagiellońska”- nieruchomości bez wind oraz bez budynków D1, D2, D3, Kompleksu „58” i bud. nr 0 przy ul. Piłsudskiego 24,
- budynków na osiedlu „Jagiellońska”- nieruchomości z windami bez budynków D1, D2, D3, Kompleksu „58” i bud. nr 0 przy ul. Piłsudskiego 24,
- budynku nr 0 na Osiedlu „Jagiellońska” przy ul. Piłsudskiego 24,
- budynków D1, D2, D3 przy ul. Ogrodowej na Osiedlu „Jagiellońska”,
- budynków na Osiedlu „Młodych”,
- budynków na Osiedlu „Sobieskiego” – nieruchomości bez wind,
- budynków na Osiedlu „Sobieskiego” – nieruchomości z windami,
- budynków od nr 1 – do nr 5 na Osiedlu „Przylesie” w Jabłonie.

22. Opłat za lokale mieszkalne członków Spółdzielni.

Z dniem 01.03.2021r. uległa zmianie eksploatacja podstawowa dla budynków Kompleksu „58” przy ul. Kr. Jadwigi 1C, 1, 1A i 1B na Osiedlu „Jagiellońska” w Legionowie.

Uzasadnieniem wprowadzonej zmiany były rosnące koszty ponoszone na rzecz utrzymania zasobów mieszkaniowych wynikające m. in. z rosnących cen na materiały i usługi oraz wzrost płacy minimalnej – zaistniała konieczność aktualizacji opłaty eksploatacyjnej.

23. Opłat za lokale mieszkalne zajmowane przez osoby bez tytułu prawnego lub osoby nie będące członkami Spółdzielni.

Z dniem 01.03.2021r. uległa zmianie eksploatacja podstawowa dla lokali mieszkalnych w budynkach Kompleksu „58” przy ul. Kr. Jadwigi 1C, 1, 1A i 1B na osiedlu „Jagiellońska” w Legionowie zajmowanych przez osoby bez tytułu prawnego lub osoby nie będące członkami Spółdzielni.

Uzasadnieniem wprowadzonej zmiany były rosnące koszty ponoszone na rzecz utrzymania zasobów mieszkaniowych wynikające m. in. z rosnących cen na materiały i usługi oraz wzrost płacy minimalnej – zaistniała konieczność aktualizacji opłaty eksploatacyjnej.

24. Opłat za lokale mieszkalne członków Spółdzielni.

Z dniem 01.03.2021r. uległa zmianie opłata eksploatacyjna + odpis na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych członków Spółdzielni w budynku nr 25 przy ul. Sobieskiego 12 w Legionowie.

Uzasadnieniem wprowadzonej zmiany były rosnące koszty ponoszone na rzecz utrzymania zasobów mieszkaniowych wynikające m. in. z rosnących cen na materiały i usługi oraz wzrost płacy minimalnej – zaistniała konieczność aktualizacji opłaty eksploatacyjnej oraz odpisu na fundusz remontowy.

25. Opłat za lokale mieszkalne zajmowane przez osoby bez tytułu prawnego lub osoby nie będące członkami Spółdzielni.

Z dniem 01.03.2021r. uległa zmianie opłata eksploatacyjna + odpis na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych zajmowanych w budynku nr 25 przy ul. Sobieskiego 12 w Legionowie przez osoby bez tytułu prawnego lub osoby nie będące członkami Spółdzielni.

Uzasadnieniem wprowadzonej zmiany były rosnące koszty ponoszone na rzecz utrzymania zasobów mieszkaniowych wynikające m. in. z rosnących cen na materiały i usługi oraz wzrost płacy minimalnej – zaistniała konieczność aktualizacji opłaty eksploatacyjnej oraz odpisu na fundusz remontowy.

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.

SPRAWY ORGANIZACYJNO-SAMORZĄDOWE

Rada Nadzorcza

Od wielu lat w celu umożliwienia członkom Spółdzielni bezpośredniego kontaktu z Radą Nadzorczą, w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca, członkowie Rady pełnili dyżury w siedzibie Zarządu. Wprowadzone obostrzenia związane z wybuchem pandemii COVID-19 spowodowały rezygnację z pełnienia dyżurów począwszy od m-ca kwietnia 2020r.

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 mimo ograniczeń związanych w trwającą pandemią COVID-19, angażowali się w sprawy związane z danym osiedlem oraz uczestniczyli przy opracowywaniu planów remontów swoich osiedli.

Do nin. sprawozdania załącza się Informację Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej dot. m.in. wyników badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
w Legionowie
RADA NADZORCZA

