

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Legionowie z działalności za rok 2021.

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 drugi rok pandemia COVID-19 spowodowała, że w roku sprawozdawczym 2021 również nie odbyło się Walne Zgromadzenie SML-W w Legionowie, podczas którego mogłyby odbyć się wybory nowej Rady Nadzorczej na kolejną 3. letnią kadencję 2021/2024.

Zgodnie z przepisami wprowadzonymi na czas pandemii, w takim przypadku kadencja Rady Nadzorczej SML-W w Legionowie uległa dalszemu 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 2021 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 2021 wyniosła 92,0%.

ZAKRES DZIAŁANIA

W wyniku rozpatrywanych spraw przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza na mocy uprawnień wynikających z § 36 Statutu, podjęła w 2021 roku 42 uchwały.

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

1. Opłat za lokale mieszkalne:

- z dniem 01.03.2021r. uległa zmianie wysokość miesięcznej opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów stałych za ciepło na potrzeby c.o. i podgrzewu wody wg naliczeń na budynki na osiedlach Jagiellońska, Sobieskiego Młodych i Batory; podstawą naliczenia nowej opłaty była aktualna moc zamówiona wprowadzona przez dostawcę ciepła oraz „Taryfa dla ciepła” zatwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 30 grudnia 2020r.;

- z dniem 01.03.2021r. uległa zmianie miesięczna opłata zaliczkowa na pokrycie kosztów stałych za ciepło na potrzeby c.o. i podgrzewu wody w nieruchomości

budynek C i C1 przy ul. Piłsudskiego 28 w Legionowie; podstawą naliczenia była aktualna „Taryfa dla ciepła” zatwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 30 grudnia 2020r.;

- z dniem 01.09.2021r. uległa zmianie opłata zaliczkowa za gaz – liczniki zbiorcze; powodem aktualizacji opłaty był wzrost ceny gazu u Dostawcy PGNiG Obrót detaliczny Sp. z o.o.;

- z dniem 01.09.2021r. uległa zmianie miesięczna opłata zaliczkowa na pokrycie kosztów stałych za ciepło na potrzeby c.o. i podgrzewu wody wg naliczeń na budynki na osiedlach Jagiellońska, Sobieskiego, Młodych i Batory; podstawą naliczenia nowej opłaty była aktualna moc zamówiona wprowadzona przez dostawcę ciepła oraz „Taryfa dla ciepła” zatwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 17.08.2021r.

- z dniem 01.09.2021r. uległa zmianie opłata zaliczkowa zmienna za c.o. na osiedlach Jagiellońska, Sobieskiego i Młodych wg naliczeń na budynki oraz na osiedlu Batory dla odbiorców z węzła grupowego; podstawą naliczenia nowej opłaty zmiennej była „Taryfa dla ciepła” zatwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 17 sierpnia 2021r.

- z dniem 01.09.2021r. uległa zmianie miesięczna opłata zaliczkowa na pokrycie kosztów stałych za ciepło na potrzeby c.o. i podgrzewu wody w nieruchomości budynek C i C1 przy ul. Piłsudskiego 28 w Legionowie; podstawą naliczenia nowej opłaty stałej za ciepło była aktualna „Taryfa dla ciepła” zatwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 17 sierpnia 2021r.

2. Wyrażenia zgody na nabycie przez Zarząd własności niezabudowanej działki położonej w Gm. Jabłonna;
3. Uchwalenia planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2021r. w zakresie „Remontów”.

Uchwalony plan zawierał:

- zbiorczy plan finansowy remontów na 2021 rok,
- plan finansowy remontów na 2021 rok z podziałem na nieruchomości,
- plan rzeczowy remontów na 2021 rok z podziałem na nieruchomości,
- plan remontów na 2021 rok z funduszu celowego dot. :

„Garazy”,
„wodomierzy”,
„ciepłomierzy”,
„domofonów”;

4. Wyboru dwóch przedstawicieli na zjazd przedkongresowy organizowany przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.
5. Przyjęcia sprawozdania finansowego SML-W w Legionowie za rok 2020 sporządzonego na dzień 31.12.2020r.
6. Zaopiniowania wniosku Zarządu w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2018, rok 2019 i rok 2020.
7. Ustalenia zasad udziału członków w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
8. Uchwalenia zasad/regulaminów:

- Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wysokości wkładów budowlanych budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Norwida w Legionowie,
- Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wysokości wkładów budowlanych budynku wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym przy ul. Sobieskiego 43 w Legionowie,
- Regulaminu Porządku Domowego Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie – do aktualnie obowiązującego regulaminu wprowadzono Rozdział VIII. „Zasady organizowania i użytkowania ogródków przydomowych”,
- Zasad wynajmowania lokali na cele mieszkalne w SML-W w Legionowie,
- Regulaminu rozliczania kosztów wytwarzania ciepła w kotłowni lokalnej znajdującej się w budynku nr 15 przy ul. Akademijnej 6 w Jabłonie i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej;
- Regulaminu wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie;
- 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.

9. Zatwierdzenia Zbiorczego Zestawienia Kosztów dla inwestycji:

- „Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Norwida w Legionowie”,
- „Budynek wielorodzinny z parkingiem podziemnym przy ul. Sobieskiego 43 w Legionowie”,

10. Uchwalenia planów rzeczowo-finansowych z działalności Spółdzielni na 2021 rok.

Uchwalone plany zawierały:

- plan rzeczowo-finansowy na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi na 2021r.
- plan rzeczowo-finansowy na Działalności Gospodarczej i Pozostatej na 2021r.
- plan rzeczowo-finansowy Kosztów ogólnych na 2021r.

11. Wyrażenia zgody na obciążenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w Legionowie ograniczonym prawem rzeczowym służebnością przesyłu dot.:

- działki o nr ew. 233 przy ul. Jagiellońskiej 11 – nieodpłatne i na czas nieoznaczony obciążenie przez Zarząd SML-W na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z/s w Tarnowie, Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie,
- działek o nr ew. 239, 238/1 i 236 przy Al. 3 Maja 27, 25, 23 – nieodpłatne i na czas nieoznaczony obciążenie przez Zarząd SML-W na rzecz Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z/s w Tarnowie, Oddział Zakład Gazowniczy w Warszawie,

12. Zmiany opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe posiadające status Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Uzasadnieniem wprowadzonych od dnia 01.10.2021r. nowych stawek eksploatacyjnych była utrzymująca się inflacja cen towarów i usług, co przekładało się na wzrost kosztów eksploatacji części wspólnych nieruchomości.

13. Zatwierdzenia kosztów budowy:

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Akademijnej 6 w Jabłonie i ustalenia wysokości wkładów budowlanych,

14. Ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów eksploatacji:

*- części wspólnej nieruchomości budynek 15 przy ul. Akademijnej 6 w Jabłonie,
- dźwigu osobowego znajdującego się w KLATCE I w nieruchomości przy ul. Akademijnej 6 w Jabłonie,*

- ww. opłaty wprowadzono od dnia 01.09.2021r.

15. Ustalenia wysokości opłaty zaliczkowej na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali w nieruchomości budynek 15 przy ul. Akademijnej 6 w Jabłonie w zakresie:

*- za centralne ogrzewanie zmienne,
- za centralne ogrzewanie stałe,
- na podgrzew wody,
- na zużycie zimnej wody zgodnie z obowiązującą taryfą u Dostawcy,
- na odprowadzanie ścieków zgodnie z obowiązującą taryfą u Dostawcy,
- za odpady komunalne wg obowiązujących stawek w Gm. Jabłonna,
- ww. opłaty wprowadzono od dnia 01.09.2021r.*

16. Wyrażenia zgody na nabycie Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego.

17. Ustalenia opłaty eksploatacyjnej za lokale użytkowe posiadające status odrębnej własności do lokalu.

18. Wyboru biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2021, 2022 i 2023.

19. Uchwalenia planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2022r. w zakresie „Remontów”.

Uchwalony plan zawierał:

*- zbiorczy plan finansowy remontów na 2022 rok,
- plan finansowy remontów na 2022 rok z podziałem na nieruchomości,
- plan rzeczowy remontów na 2022 rok z podziałem na nieruchomości,
- plan remontów na 2022 rok, FR „Garáže”,
- plan remontów na 2022 rok z funduszu celowego dot. :
„wodomierzy”,
„ciepłomierzy”,
„domofonów”;
- plan remontów na 2022 rok z funduszu remontowego lokali użytkowych na własnościowym prawie.*

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 Ustawy Prawo spółdzielcze o poddawaniu się spółdzielni badaniu lustracyjnemu raz na trzy lata, w okresie od dnia 19.10.2020r. do 10.11.2021r. została przeprowadzona lustracja pełnej działalności SML-W w Legionowie za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2019r.

Badanie lustracyjne przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. 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 13.12.2021r. sformułował cztery wnioski. Stosownie do art. 93 § 4 Ustawy Prawo spółdzielcze, nin. Rada Nadzorcza przedstawia Walnemu Zgromadzeniu treść sformułowanych wniosków :

1. Usunąć jednostkowe usterki i inne mankamenty w utrzymaniu nieruchomości wykazane w trakcie selektywnego oglądu zasobów mieszkaniowych.
2. Rozważyć zasadność dalszego aktywowania nakładów poniesionych na zadanie inwestycyjne pod nazwą „budowa pawilonu 68 D”, z uwagi na fakt zaniechania przez Spółdzielnię jego realizacji na etapie stanu zerowego i braku zainteresowania inwestorów zewnętrznych nabyciem tej inwestycji wraz z gruntem.
3. Dokonać szczegółowej analizy ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w celu urealnienia stawek opłat eksploatacyjnych nieruchomości do wysokości ponoszonych kosztów tych nieruchomości.
4. Opracować i wdrożyć program naprawczy zmierzający do urentownienia działalności Sieci Telewizji Kablowej.

Organem właściwym do rozpatrzenia ww. wniosków i podjęcia stosownej uchwały w tym zakresie jest obecnie obradujące Walne Zgromadzenie

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 momentu wybuchu pandemii tj. 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 2021.

gj

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
w Legionowie
RADA NADZORCZA

