

SPRAWOZDANIE

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej
w Legionowie z działalności za rok 2022.**

SPRAWY ORGANIZACYJNE

W okresie sprawozdawczym, Rada Nadzorcza działała:

- do dnia 21.09.2022r. w następującym składzie wybranym w dniu 28.06.2017r.
przez Walne Zgromadzenie SML-W w Legionowie na 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
	- Ziółkowska Małgorzata
	- Wereszczyńska Jolanta
	- Krzysztof Śliwa
	- Aleksandra Sapieżyńska
	- Wojciech Babecki

Trwająca pandemia COVID-19 spowodowała, że Walne Zgromadzenie odbyło się dopiero we wrześniu 2022r., i została wybrana w dniu 28.09.2022r. nowa Rada Nadzorcza na kadencję 2022/2025 w składzie:

Przewodniczący	- Tadeusz Kaźmierczak
Z-ca Przewodniczącego	- Robert Michalski
Z-ca Przewodniczącego	- Małgorzata Ziółkowska
Sekretarz	- Natalia Krupa
Członkowie	- Elżbieta Ziółkowska
	- Krzysztof Śliwa
	- Tadeusz Lewandowski
	- Irma Cegielka
	- Robert Bochenek
	- Andrzej Głuchowski
	- Marcin Cywiński
	- Stanisława Sakowska
	- Alfred Babecki
	- Krzysztof Jaworski
	- Mirosław Pachulski

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 2022 roku Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń plenarnych. W posiedzeniach Rady na zaproszenie Przewodniczącego, uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni oraz Główny Księgowy.

ZAKRES DZIAŁANIA

W wyniku rozpatrywanych spraw przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni, Rada Nadzorcza na mocy uprawnień wynikających z § 36 Statutu, podjęła w 2022 roku 60 uchwał.

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

1. Opłat za lokale mieszkalne:

- z dniem 01.03.2022r. 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 17 stycznia 2022r.;

- z dniem 01.03.2022r. uległa zmianie miesięczna 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 była aktualna „Taryfa dla ciepła” zatwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 17 stycznia 2022r.;

- z dniem 01.08.2022r. 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 01.08.2022r. 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 01.czerwca.2022r.

- z dniem 01.08.2022r. 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 01 czerwca 2022r.

- z dniem 01.08.2022r. 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; podstawa naliczenia nowej opłaty stałej za ciepło była aktualna „Taryfa dla ciepła” zatwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 01 czerwca 2022r.

2. 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 „Garaże”
- plan remontów na 2022 rok z funduszu celowego dot. :
 - „wodomierzy”,
 - „ciepłomierzy”,
 - „domofonów”;
- plan remontów na 2022 lokali użytkowych na własnościowym prawie

3. Przyjęcia sprawozdania finansowego SML-W w Legionowie za rok 2021 sporządzonego na dzień 31.12.2021r.

4. Zaopiniowania wniosku Zarządu w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej za rok 2020 i rok 2021.

5. Ustalenia zasad udziału członków w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

6. Uchwalenia zasad/regulaminów:

- Zasad wynajmowania lokali na cele mieszkalne w SML-W w Legionowie,

7. Uchwalenia planów rzeczowo-finansowych z działalności Spółdzielni na 2022 rok.

Uchwalone plany zawierały:

- plan rzeczowo-finansowy na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi na 2022r.

- plan rzeczowo-finansowy na Działalności Gospodarczej i Pozostalej na 2022r.

- plan rzeczowo-finansowy Kosztów ogólnych na 2022r.

8. Uchwalenia badania lustracyjnego SML-W w Legionowie

Lustracją zostały objęte zadania inwestycyjne realizowane w roku 2020.

- budynek mieszkalny BRONIEWSKIEGO
- budynek mieszkalny nr 15 – Os. „Przylesie”,
- domki III etap Os. „Przylesie”,
- budynek mieszkalny Norwida,
- budynek mieszkalno – usługowy SOBIESKIEGO 43.

9. Wyrażenia zgody na obciążenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w Legionowie ograniczonym prawem rzeczowym służebnością przesyłu dot.:
- działki o nr ew. 346,348,349 przy ul. Norwida 2A – nieodpłatne i na czas nieoznaczony obciążenie przez Zarząd SML-W na rzecz Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej „Legionowo” Sp. z o.o. z siedzibą w Legionowie,
 - działek o nr ew. 345 przy ul. Norwida 2A – nieodpłatne i na czas nieoznaczony obciążenie przez Zarząd SML-W na rzecz Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej „Legionowo” Sp. z o.o. z siedzibą w Legionowie,
10. Zmiany opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe posiadające status Spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz zmiany wysokości opłat za lokale mieszkalne osób niebędących i będących członkami Spółdzielni.
- Uzasadnieniem wprowadzonych od dnia 01.03.2023r. nowych stawek eksploatacyjnych była utrzymująca się inflacja cen towarów i usług, co przekładało się na wzrost kosztów eksploatacji części wspólnych nieruchomości.*
11. Zmiany opłat zaliczkowych od dnia 31.03.2022r. dla budynków mieszkalnych na Osiedlu:
- „PRZYLESIE DOMKI I” w Jabłonie ENKLAWA I i ENKLAWA II
 - „PRZYLESIE DOMKI I” w Jabłonie, ENKLAWA III
 - „PRZYLESIE DOMKI I” w Jabłonie, ENKLAWA IV
 - „PRZYLESIE DOMKI II: w Jabłonie, ENKLAWA I
 - „PRZYLESIE DOMKI II” w Jabłonie, ENKLAWA II
 - „PRZYLESIE DOMKI III” w Jabłonie, ENKLAWA I
 - „PRZYLESIE DOMKI III” w Jabłonie, ENKLAWA II
12. Ustalenia opłaty eksploatacyjnej za lokale użytkowe posiadający status odrębnej własności lokalu.
13. Ustalenia opłaty eksploatacyjnej za lokal użytkowy posiadający statut spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

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

Lustracja problemowa

Uwzględniając obowiązek wynikający z art. 91 § 1 Ustawy Prawo spółdzielcze o poddawaniu się spółdzielni mieszkaniowych corocznej lustracji w okresie budowania przez nie budynków mieszkalnych i rozliczenia kosztów budowy tych budynków, Rada Nadzorcza podejmując w dniu 26.04.2022r. Uchwałę Nr 24/2022 ustaliła:

- Zakres badania lustracyjnego dot. zadań inwestycyjnych realizowanych w roku 2020 oraz inwestycji w budowie na dzień 31.12.2020r.

Badanie lustracyjne przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w okresie od 17.10.2022r. do 30.11.2022r.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji, Związek Rewizyjny przesłał do Spółdzielni list polustracyjny z dnia 21.12.2022r. sformułował . Stosownie do art. 93 § 4 Ustawy Prawo spółdzielcze, nin. Rada Nadzorcza przedstawia Walnemu Zgromadzeniu treść sformułowanego wniosku :

1. Kontynuowanie prac zapewniającym możliwość przeprojektowania zadania „budowa pawilonu 68 D” celem zrealizowania zadania inwestycyjnego – budowa budynku mieszkalnego zgodnie z uchwałą Rady Miasta Legionowo.

Organem właściwym do rozpatrzenia ww. wniosku 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. Dyżury zostały wznowione od grudnia 2022r.

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 2022.