

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
W DZIAŁDOWIE**

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej za rok 2018	<i>str. 1</i>
Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej za rok 2018	<i>str. 4</i>



Uchwała nr 36/2019

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie z dnia 15 maja 2019 r. w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –Własnościowej w Działdowie

§1.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie działając na podstawie art. 8³ ust.2 ustawy dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U z 2018 r. poz. 1230 t.j.), a także w oparciu o § 101 ust.2. pkt. 6 Statutu Spółdzielni, zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie **w dniu 11 czerwca 2019 r., w Szkole Podstawowej nr 3 tj. w Działdowie przy ul. Lenartowicza 1 , o godz. 16 .00.**

§ 2

Planowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia stanowi Załącznik numer 1 do niniejszej uchwały stanowiącej jej integralną część.

§3

Odpowiedzialnym za wykonanie uchwały czyni się Zarząd Spółdzielni.

PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

1. Otwarcie obrad, wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia: Przewodniczącego Zebrania, Sekretarza, Członka Prezydium.
2. Odczytanie listy udzielonych pełnomocnictw.
3. Przedstawienie i przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór Komisji
 - a) mandatowo – skrutacyjnej,
 - b) wnioskowej,
5. Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
6. Wybory uzupełniające w składzie Rady Nadzorczej na kadencję 2017 – 2020 – podjęcie uchwały.
7. Odczytanie rezygnacji członka zarządu z pełnionej funkcji.
8. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2018 r.
9. Przedstawienie sprawozdania Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2018 r.
10. Przedstawienie sprawozdania finansowego Spółdzielni i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 r.
11. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2018 r.
12. Podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
13. Przyjęcie i zatwierdzenie wniosków przedłożonych Komisji Wnioskowej.
14. Zamknięcie obrad.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI W 2018 ROKU

Działalnością bieżącą od 01.01.2018 r. do 28.02.2018 r. kierował organ wykonawczy, którym jest Zarząd Spółdzielni w składzie:

- Roman Kotkowski – p.o. Prezes Zarządu, delegowany członek Rady Nadzorczej,
- Izabela Sokolnicka – Zastępca Prezesa Zarządu.

W okresie od 01.03.2018 r. do 04.03.2018 r. skład zarządu był następujący:

- Wioletta Kujawa – Prezes Zarządu,

W okresie od 05.03.2018 r. do 08.04.2018 r. skład zarządu był następujący:

- Wioletta Kujawa – Prezes Zarządu,
- Roman Kotkowski – p.o. Zastępca Prezesa Zarządu, delegowany członek Rady Nadzorczej

Z dniem 09.04.2018 r. pełniący obowiązki Zastępca Prezesa Zarządu delegowany członek Rady Nadzorczej Pan Roman Kotkowski zrzekł się mandatu członka Rady Nadzorczej i został wybrany w drodze konkursu na Zastępcę Prezesa.

Rada Nadzorcza od dnia 01.07.2018 r. uzupełniła skład Zarządu zgodnie z obowiązującym Statutem Spółdzielni.

W okresie od 01.07.2018 r. do 06.11.2018 r. skład zarządu był następujący:

- Wioletta Kujawa – Prezes Zarządu,

- Roman Kotkowski –Zastępca Prezesa Zarządu
- Ewa Fryzowska – Członek Zarządu

Z dniem 06.11.2018 r. Członek Zarządu Pani Ewa Fryzowska zrezygnowała z pełnienia swojej funkcji.

Zarząd w roku 2018 r. odbył 20 protokółarnych posiedzeń i podjął 49 uchwał.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały:

- sprawy członkowskie,
- kontrola i ocena realizacji zadań oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

Rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, modernizacji zasobów, działalności społeczno-kulturalnej, wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni.

Ponadto, Zarząd uczestniczył w 20 posiedzeniach Rady Nadzorczej. Ponadto uczestniczył w obradach Walnego Zgromadzenia Członków w dniu 11 czerwca 2018 r.

Obok prowadzenia bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej członkowie Zarządu reprezentowali Spółdzielnię na zewnątrz, w spotkaniach tematycznych, uczestniczyli przy sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali na odrębną własność, zbywania nieruchomości. W roku 2018 podpisano 20 aktów notarialnych.

STAN ZASOBÓW, CZŁONKOWIE SPÓLDZIENI

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Spółdzielnia zrzeszała 2.197 członków zamieszkałych w budynkach wielorodzinnych.

Zasoby naszej Spółdzielni stanowią :

1. 2012 mieszkania w 46 budynkach wielorodzinnych, w tym:
 - lokatorskie - 21,
 - własnościowe - 566,
 - odrębna własność - 1.425.
2. 223 garaże, w tym:
 - własnościowe – 160 – pow. 4.612,00 m² (grunt),
 - odrębna własność - 63 – pow. 2.048,00 m² (grunt),
 - dzierżawa terenu pod 7.259,00 m² p.uż. - garaże blaszane i najem garaży murowanych przy ul. Świerkowej – 7.202,85 m².
3. 11 lokali użytkowych.
4. Nieruchomości niezabudowane:
 - ~ 5.500,00 m² - dróg i parkingów,
 - 2.500,00 m² - placów zabaw,
 - 80.154,00 m² - terenów.

Zasoby Spółdzielni na koniec grudnia 2018 r. zamieszkiwało 4.122 mieszkańców naszego miasta. Ogółem powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni na koniec 2018 r. wyniosła 107.623,53 m².

Na dzień 31 grudnia 2018 r. we władaniu Spółdzielni było 171.307,52 m² gruntów.

CENTRALNE OGRZEWANIE

Koszty zakupu i dostawy ciepła do budynków mieszkalnych zostały rozliczone na poszczególne budynki po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2018 r. wyniosły 3.242.910,35 zł. Średni roczny koszt centralnego ogrzewania w 2018 r. wynosił 33,50 zł/m².

W 2018 r. zaliczka za centralne ogrzewanie wyniosła 3 115 787,99 zł, gdzie średnie stawki ustalone były na poziomie:

- opłata stała 0,51 zł/m² - 0,91 zł/ m²,
- opłata zmienna 2,52 zł/m² – 4,41 zł/m².

Zmianę wysokości zaliczek wprowadzono od dnia 01 października 2018 r.

Koszty zakupu i dostawy ciepła uzależnione są od ilości zużycia energii, wielkości zamówionej mocy oraz cen i stawek opłat za ciepło. Spółdzielnia nie ma wpływu na wzrost kosztów centralnego ogrzewania, gdyż wynikają one z taryf ciepła zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki. Przy ustalaniu wysokości zaliczek na kolejny sezon grzewczy podstawą kalkulacji opłat jest taryfa Przedsiębiorstwa Ciepłowniczego oraz zużycia energii w poprzednim sezonie grzewczym, które w znacznym stopniu uzależnione są od panujących warunków atmosferycznych. Ogólnie w roku 2018 dokonano rozliczenia wniesionych zaliczek na centralne ogrzewanie i tym samym mieszkańcy dokonali dopłaty środków pieniężnych z tego tytułu na łączną kwotę 127.122,36 zł.

WODA

Spółdzielnia w dalszym ciągu podejmuje działania mające na celu obniżenia różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierzy mieszkaniowych a głównym we współpracy z PGKiM.

Współpraca z wodociągami układa się bardzo dobrze, jesteśmy informowani o wszelkich planowanych remontach instalacji wodnej jak i terminach odczytów wodomierzy głównych.

Zarząd Spółdzielni analizuje zużycie wody co kwartał i wskazuje do przeprowadzenia kontroli budynki w których wystąpiły zbyt duże ubytki wody. W 2018 r. wymieniono w dwóch budynkach Norwida 15 i 17 wodomierze mieszkaniowe (162 szt.) z możliwością odczytu drogą radiową. Z końcem roku 2018 Spółdzielnia zakończyła długi etap wymiany tradycyjnych wodomierzy mieszkaniowych na wodomierze z możliwością odczytu radiowego. Obecnie wszystkie budynki wielorodzinne będące w zasobach Spółdzielni są wyposażone w wodomierze mieszkaniowe jak i w wodomierze główne z odczytem radiowym, co wpływa na polepszenie bilansu wody. Na rozbieżność w bilansie wody w budynkach wielorodzinnych składa się wiele przyczyn. Ustalenie tych przyczyn jak i źródeł strat wody jest na bieżąco monitorowane. W celu ograniczenia niedoboru Spółdzielnia podejmuje szereg działań, z których wymienić należy przede wszystkim:



- przestrzeganie okresu legalizacji wodomierzy, który wynosi 5 lat,
- montaż nowoczesnych wodomierzy wyposażonych w nakładki radiowe do zdalnego odczytu, które są bardzo czułe i dokładne, wodomierze te pozwalają też na wykrycie przypadków manipulacji przy wodomierzu,
- jednoczesności odczytów wodomierzy indywidualnych w lokalach oraz wodomierza głównego w budynku,
- uczulamy jednocześnie mieszkańców, aby na bieżąco kontrolowali swoje wodomierze w lokalach i niezwłocznie zawiadamiali służby Spółdzielni o ewentualnych nieprawidłowościach.

Niestety mimo podejmowania różnych działań i zamontowania nowoczesnych wodomierzy niedobory są nadal zjawiskiem występującym i to nie tylko w naszych zasobach.

Niemniej zapewniamy, że działania związane z kontrolą i ograniczeniem tego stanu rzeczy są i będą na bieżąco wykonywane przez pracowników Spółdzielni.

SYTUACJA FINANSOWA

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych tj. 31 grudnia 2018 r.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni sprawozdanie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

Suma bilansowa czyli wartość aktywów (majątku) oraz wartość pasywów (źródła finansowania majątku) na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła 20.386.772,62 zł. Wartość jest mniejsza w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 682.391,51 zł.

Rachunek zysków i strat wykazuje za 2018 rok zysk netto w kwocie 252.053,03 zł.

Analiza ekonomiczno – finansowa oraz analiza wskaźnikowa sprawozdania dokonana przez biegłego rewidenta wykazują, że Spółdzielnia prawidłowo prowadzi gospodarkę finansową.

Wszystkie wskaźniki płynności finansowej przyjmują optymalną wartość, co świadczy o prawidłowej gospodarce finansowej Spółdzielni.

Ponadto wszystkie wskaźniki płynności finansowej przyjmują prawidłowy poziom, potwierdzając tym samym, że posiadane aktywa obrotowe od najniższego do najwyższego poziomu płynności pokrywają wszystkie zobowiązania.

Na podstawie sporządzonego sprawozdania finansowego za rok 2018 sytuację finansową i majątkową Spółdzielni należy uznać za stabilną, co pozwoli na kontynuację działalności gospodarczej w 2019 roku w co najmniej niezmiennym zakresie. Organem zatwierdzającym powyższe sprawozdanie jest Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

ZADŁUŻENIA W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH I WINDYKACJA

Informacja na temat zaległości i zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych wg stanu na dzień 1 stycznia 2018 r. wynosiły 392.609,96 zł w tym mieszkalne 339.250,30 zł. Kwota ta stanowiła 3,96 % rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych za 2017 r., a 47,51 % średniego naliczenia miesięcznego za 2017 r.

Natomiast zaległości na dzień 31 grudnia 2018 r. wynoszą 419.185,93 zł, w tym mieszkalne 334.539,55 zł, co stanowi 4,12 % rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych za 2018 r. oraz 43,04 % naliczenia za miesiąc grudzień 2018 r.

Struktura zaległości lokale mieszkalne:

Zakres zaległości	Liczba osób	Kwota zaległości
Powyżej 10.000,-	6	111.266,64
8.000 - 9.999	1	8.348,13
6.000 – 7.999	1	6.013,68
4.000 – 5.999	8	36.470,95
2.000 – 3.999	8	22.975,09
1.000 – 1.999	29	42.543,93
0 - 999	741	106.921,13
Razem	794	334.539,55

Z powyższego zestawienia wynika, że wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r., 48,46 % ogólnej kwoty zaległości (tj. kwota 162.099,40 zł) dotyczy 16 lokali, które stanowią zaległość w przedziale od 4.000,00 – 10.000,00 i powyżej, co stanowi 0,80 % wszystkich mieszkań w Spółdzielni.

Zaległości w przedziale od 2.000,00 zł do 4.000,00 zł dotyczą 8 lokali (0,40 % ogólnej liczby lokali Spółdzielni). Jest to kwota 22.975,09 zł., która stanowi 6,87 % ogólnej kwoty zaległości.

W przedziale zaległości od 1.000,00 zł do 2.000,00 zł jest zadłużonych 29 lokali (1,44 % mieszkań) na ogólną kwotę 42.543,93 zł., która stanowi 12,72 % zadłużenia całej Spółdzielni.

Natomiast w przedziale zaległości od 0,00 zł – 1.000,00 zł dotyczy 741 osób (36,83 % mieszkań), z tego 678 lokale z zadłużeniem nieprzekraczającym jednomiesięcznego wymiaru opłat (kwota 68.206,69 zł). Kwota zadłużenia tej grupy 106.921,13 zł - stanowi wobec całej zaległości 31,95 %.

Z zaległościami do 100,- zł jest 489 lokali.

Zaległości ogółem występują w 794 lokalach.

Ogółem w 2018 roku wysłano 1.417 wezwań do zapłaty, 156 przedsądowych.

Adwokatowi przekazano dokumenty osób, które nie żyją, zakończono 5 egzekucji komorniczych, złożono 17 pozwów do Sądu. Komornik prowadzi 26 egzekucji komorniczych u 9 osób. Ponadto Komornik przeprowadził eksmisję z lokalu mieszkalnego.

Każdorazowo przy kwartalnych rozliczeniach zużycia wody drukujemy również saldo lokalu wykazujące ewentualne zadłużenia.

Sytuację w zakresie opłacania należności z tytułu opłat eksploatacyjnych znacznie ułatwiają dodatki mieszkaniowe. W roku 2018 pobrało je 86 osób na ogólną kwotę 175.967,41 zł.

INWESTYCJE I REMONTY ZREALIZOWANE W SPÓŁDZIELNI

Działalność inwestycyjna Spółdzielni jest realizowana w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą roczne plany remontów. W ramach remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych w 2018 r. wykonano:

- wymiana zaworów centralnego ogrzewania w mieszkaniach w budynku przy ul. Norwida 27, 23,
- montaż kamery obrotowej w celu zapewnienia większego bezpieczeństwa osiedla na budynku przy ul. Łąkowa 4,
- remont części ocieplenia budynku przy ul. Norwida 13,
- ustawienie stojaka/stojaków na rowery przy ul. Nidzickiej 9, 11, 13, 15, ul. Norwida 5, 15, 17, 25, ul. Lenartowicza 9, ul. Leśna 11A, ul. Rydygiera 1, 3, 7,
- ustawienie ławek przy ul. Kolejowa 17, Norwida 15, 17, 25, ul. Rydygiera 1,
- wykonanie podbudowy z kostki brukowej pod ławkami przy ul. Kolejowa 17, Norwida 15, 17, 25,
- wykonanie podbudowy z kostki brukowej pod stojaki na rowery przy ul. Nidzickiej 9, 11, 13, 15, ul. Norwida 5, 15, 17, 25, ul. Lenartowicza 9, ul. Leśna 11A, ul. Rydygiera 1, 3, 7,
- malowanie elewacji zewnętrznej budynków przy ul. Łąkowa 4, 6, 8, 10,
- zagospodarowanie terenów zielonych przy budynkach Norwida 21, 25, Nidzicka 13,
- remont pokrycia dachu w budynkach przy ul. Leśna 13B, Rydygiera 5,
- remont pokrycia dachu w pawilonie handlowym przy ul. Hallera 23,
- wymiana wodomierzy mieszkaniowych z nakładką radiową w budynkach przy ul. Norwida 15, 17.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI W 2018 ROKU

Skład Rady Nadzorczej 2018 r.:			
Roman Łukaszewski	Przewodniczący Rady	Bogumiła Kupniewska	Członek
Andrzej Menderski	Zastępca Przewodniczącego	Wanda Nowicka	Członek
Aleksandra Orzechowska	Sekretarz	Wojciech Fabiński	Członek
Eryka Ciesińska	Członek	Adam Jędraszek	Członek

W roku 2018 odbyło się 20 posiedzeń Rady Nadzorczej oraz 20 posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej. Rada podjęła 40 uchwał.

Najważniejsze tematy posiedzeń Rady w 2018r zgodnie z Planem Rady i Zarządu to:

- Przyjęcie planu pracy RN i Zarządu na 2018r.
- Wybór biegłego z Olsztyna do zbadania bilansu.
- Zatwierdzanie planów finansowych i gospodarczych
- Plan remontów na 2018r – analiza i zatwierdzenie.
- Analiza kosztów gazu, energii, wody oraz c.o.
- Ustalenie funduszu płac na 2018r.
- Sytuacja finansowa Spółdzielni, analiza kosztów i opłat.
- Rozpatrywanie zaległości czynszowych – co kwartał.
- Przedstawienie i omówienie bilansu za 2017r przez Panią badającą bilans.
- Przegląd osiedli – wiosenny i jesienny.
- Uczestnictwo członków RN w przetargach.
- Spotkania z Policją i Strażą Miejską na temat bezpieczeństwa i porządku na osiedlach.
- Rozpatrywanie wniosków, pism i skarg składanych do RN przez mieszkańców oraz członków Zarządu (w 2019r członek Zarządu dalej pisze pisma).
- Pełnienie dyżurów w Spółdzielni przez członków RN oraz Radcę Prawnego raz w miesiącu.

RN zaleciła Zarządowi aby w 2019 r. przystąpił do budowy chodnika do garaży blaszanych i murowanych od ulicy Norwida (przy cukierni „Magdalenka”).

RN zaleciła również aby w 2019 r. Zarząd poczynił starania dotyczące odroczonej w 2017r budowy budynku wielorodzinnego na nowych zasadach finansowych np. deweloperskich.

W 2018r podobnie jak w drugiej połowie 2017r obecna RN nie podjęła żadnej uchwały o podwyżkach czynszu z wyjątkiem podwyżek urzędowych.

Nadal celem obecnej Rady jest oszczędność, zmniejszenie kosztów, unikanie podwyżek oraz aby na blokach fundusz remontowy był na plusie.

DZIEŃ DZIECKA 2019

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWA W DZIAŁDOWIE

Z OKAZJĄ DNIA DZIECKA

ZAPRASZA NA FESTYN RODZINNY WSZYSTKIE DZIECI WRAZ Z RODZICAMI MIESZKAJĄCE W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI

DNIA 09.06.2019 R.

OD GODZ. 13.00 DO GODZ. 17.00 PLAC SIEDZIBY SPÓŁDZIELNI UL. NIDZICKA 17

ATRAKCJE:

zjeżdżalnie, zamek dmuchany do skakania, eurobungee, basen z kulami wodnymi, zabawy animacyjne: konkursy i zabawy na wesoło, mini pokaz iluzji i magii, modelowanie kolorowych baloników, zabawa z żywą maskotką tygrysa, bańki mydlane, malowanie buziek, darmowa wata cukrowa.

Fotorelacja z Dnia Dziecka znajduje się na stronie internetowej Spółdzielni