

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA W DZIAŁDOWIE

**Sprawozdanie z działalności
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko - Własnościowej
za rok 2013**

str. 3

**Sprawozdanie z działalności Rady
Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej Lokatorsko -
Własnościowej
za rok 2013**

str. 8



Uchwała nr 15/2014 r.

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Działdowie z dnia 20 maja 2014 r.
w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenie członków
Spółdzielni do poszczególnych części w 2014 roku.**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 94 pkt. 10 Statutu Spółdzielni,
postanawia co następuje:

§ 1

Dokonuje się podziału Walnego Zgromadzenia w 2014 roku na trzy części:

1. Pierwsza część Walnego Zgromadzenia – członkowie Spółdzielni
zamieszkali lub posiadający lokale mieszkalne, użytkowe, garaże:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| 1. ul. Kolejowa 17, 18, | 4. ul. Skłodowskiej 2, |
| 2. ul. Łąkowa 4, 6, 8, 10, | 5. ul. Nidzicka 9, 11, 13, 15, |
| 3. ul. Hallera 23, | 6. ul. Norwida 1, 2, 3, 5. |

**Pierwsza część Walnego Zgromadzenia odbędzie się 23 czerwca 2014 r.
o godz. 17⁰⁰**

2. Druga część Walnego Zgromadzenia – członkowie Spółdzielni
zamieszkali lub posiadający lokale mieszkalne, użytkowe, garaże:

- | |
|--|
| 1. ul. Norwida 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, |
| 2. ul. Lenartowicza 3, 7, 9, |
| 3. ul. Leśna 9, 9A, 11A, 13B. |

**Druga część Walnego Zgromadzenia odbędzie się 24 czerwca 2014 r.
o godz. 17⁰⁰**

3. Trzecia część Walnego Zgromadzenia – członkowie Spółdzielni
zamieszkali lub posiadający lokale mieszkalne, użytkowe, garaże:

- | |
|---|
| 1. ul. Karłowicza 2, 6, |
| 2. ul. Rydygiera 1, 3, 5, 7, 9, 9A, 11, |
| 3. ul. Biedrawiny 2, 4, 6, |
| 4. ul. Malewskiej 1. |

**Trzecia część Walnego Zgromadzenia odbędzie się 25 czerwca 2014 r.
o godz. 17⁰⁰**

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia

- Otwarcie obrad, wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
- Przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- Przyjęcie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia – podjęcie uchwały.
- Wybór komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, Wnioskowej, Statutowej.
- Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną prawidłowości
zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania
uchwał.
- Przyjęcie protokołów obrad Walnego Zgromadzenia z dnia 24.06.2013 r.,
25.06.2013 r. i 26.06.2013 r., protokół Kolegium z dnia 04.07.2013 r. –
podjęcie uchwały.
- Rozpatrzenie i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania
Rady Nadzorczej z jej działalności za 2013 r.
- Rozpatrzenie i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania
Zarządu z działalności Spółdzielni za 2013 r.
- Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego
za 2013 r.
- Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2013 r.
- Podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium członkom
Zarządu.
- Wybór członków Rady Nadzorczej na kadencję 2014 – 2017 r. – podjęcie
uchwały.
- Podjęcie uchwały w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego
gruntu działek:
 - działka nr 291/41 położona przy ul. Leśnej,
 - działka nr 152/170 położona przy ul. Norwida,
 - działka nr 152/132 położona przy ul. Nidzickiej,
 - działka nr 271/67 – niezabudowana przy ul. Nidzicka/Leśna,
 - działka nr 152/164 położona przy ul. Norwida.
- Podjęcie uchwały w sprawie zmiany do Statutu Spółdzielni.
- Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wniosków przedłożonych
Komisji Wnioskowej.
- Zamknięcie obrad.

Szanowni Mieszkańcy,

Mija kolejny pracowity rok działalności naszej Spółdzielni. Przez ostatnie 12 miesięcy, dzięki zaangażowaniu pracowników oraz mieszkańców, udało się wiele dokonać, aby życie w naszych zasobach stało się lepsze i wygodniejsze.

Ciężka praca w ostatnim roku zaowocowała bardzo dobrym wynikiem finansowym Spółdzielni, tj. najwyższą od trzech lat nadwyżką bilansową, a badanie bilansu biegłej rewident potwierdziło dobry stan finansów naszej Spółdzielni oraz prawidłowość i zgodność z prawem przyjętej polityki finansowej.

W roku 2013 kontynuowaliśmy prowadzoną działalność inwestycyjną, w ramach której zakończyliśmy rozpoczęte wcześniej zadania oraz zrealizowaliśmy nowe. Dzięki temu, coraz częściej Spółdzielnia jest postrzegana jako instytucja nowoczesna, atrakcyjna, nie tylko pod względem zarządzania, inwestowania, ale i potencjalnego zamieszkania.

Zapewniamy więc, iż nie spoczniemy w wysiłkach kontynuowania działań, których celem jest rozwój Spółdzielni w najbliższych latach.

Wierzmy, iż podejmowane decyzje spotkają się z aprobatą i uznaniem większości mieszkańców naszej Spółdzielni.

Ponadto pragniemy podziękować wszystkim mieszkańcom, w szczególności tym, którzy dzielili się z nami cennymi uwagami, opiniami i wspomagali nas swoją wiedzą i doświadczeniem w codziennej pracy.

Liczymy też, że będziemy mogli w dalszym ciągu współpracować ze sobą celem rozwijania komunikacji z członkami i mieszkańcami Spółdzielni, a realizacja Państwa oczekiwań będzie dla nas priorytetem.

Zachęcamy i zapraszamy do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków, które odbędzie się w dniach 23, 24, 25 czerwca 2014 r.

Z wyrazami szacunku
Zarząd Spółdzielni



Pracownicy naszej Spółdzielni

Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej
w Działdowie
dostępny na naszej stronie internetowej.

Prezes przyjmuje interesantów:

Poniedziałek: 14⁰⁰ – 16⁰⁰
Środa: 8⁰⁰ - 10⁰⁰



Województwo
Warmińsko -
Mazurskie



„Warmia i Mazury regionem zjednoczonej Europy”

W roku 2013 zakończyliśmy realizację trwającego od 2011 r. projektu pt. „Poprawa warunków technicznych oraz zwiększenie efektywności energetycznej budynków przy ul. Norwida 15, 17, 19, 21 znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie”.

Inwestycja otrzymała dofinansowanie w wysokości 550 145,56 PLN ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz z budżetu państwa w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2007 – 2013.

W wyniku realizacji projektu wykonaliśmy:

- docieplenie stropodachów wentylowanych w budynkach przy ul. Norwida 15, 17, 21,
- kompleksowe prace dociepleniowe, renowację loggi oraz wykonanie wiatrołapów w budynkach przy ul. Norwida 15, 17, 19, 21.

Całkowita wartość projektu wyniosła – 1 222 545,72 PLN

Projekt jest pierwszą inwestycją w historii Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie, która uzyskała dofinansowanie środkami europejskimi.

Dzięki zrealizowanym pracom, podniosła się estetyka budynków, wzrosła ich wartość, a przede wszystkim koszty ogrzewania w ostatnim sezonie grzewczym zmniejszyły się o ok. 30%, co przekłada się na uzyskane oszczędności.



Telefony alarmowe

- 991 – Pogotowie energetyczne
- 992 – Pogotowie gazowe
- 23 697 35 17 – Pogotowie wodno - kanalizacyjne
- 112 – Telefon alarmowy
- 997 – Policja
- 999 – Pogotowie Ratunkowe
- 998 – Straż Pożarna
- 23 697 65 14 – Straż Miejska

Wszelkie usterki w godzinach urzędowania:
23 697 99 01 – Dział GZM

Usterki sieci antenowych:

500 224 327

- Instalatorstwo Budowlane – Michał Chmielewski

Usterki zgłaszane po godzinach urzędowania:

501 373 333

517 132 103

503 164 519

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI W 2013 ROKU

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie w roku 2013 pracował w następującym składzie:



Zarząd Spółdzielni

- Małgorzata Zawodnik – Prezes Zarządu,
- Izabela Sokolnicka – Zastępca Prezesa Zarządu.

Zarząd w roku 2013 odbył 22 protokółowanych posiedzeń, w których brali udział kierownicy komórek organizacyjnych Spółdzielni oraz uczestniczył w 12 posiedzeniach Rady Nadzorczej. Ponadto odbył spotkania z mieszkańcami, które odbyły się w dniach: 3, 4, 5 czerwca 2013 r.

Podejmowane przez Zarząd Spółdzielni działania skupiły się głównie na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, a także zaspokajaniu potrzeb gospodarczych i w miarę możliwości kulturalnych.

Zarząd Spółdzielni realizował zadania zgodnie z zasadą kompetencyjności, określone w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni. Podejmowana działalność dotyczyła głównie:

- wykonywania obowiązków statutowych i regulaminowych,
- realizowania uchwał Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i Rady Nadzorczej,
- realizacji zadań określonych w rocznych planach gospodarczo - finansowych i innych zatwierdzonych przez organy Spółdzielni,
- sprawnego administrowania zasobami mieszkaniowymi,
- dbania o utrzymanie ich w należytym stanie technicznym wymagającym przepisami prawa budowlanego oraz zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańcom,
- dbania o interesy mieszkańców.

W roku 2013 do kluczowych zadań należało:

- wdrożenie programu termomodernizacji,
- optymalizacja zakresu i kosztów usług zewnętrznych,
- działania związane ze zmniejszeniem zaległości z tytułu opłat czynszowych, w tym intensywna windykacja należności,
- zmniejszenie występujących w poszczególnych nieruchomościach strat wody,
- dostosowanie regulaminów wewnętrznych do obowiązujących przepisów prawa.

Strategia pracy realizowana przez Zarząd w 2013 r. zapewniła Spółdzielni bardzo dobrą kondycję finansową, dzięki czemu działalność Spółdzielni prognozowana na lata następne nie jest zagrożona, a posiadane fundusze pozwalają na sfinansowanie zamierzeń zgodnie z założonymi planami oraz wywiązanie się z zaciągniętych zobowiązań.

Jednym z priorytetowych działań Zarządu jest dążenie do jak największej optymalizacji kosztów. Przypominamy, że w ramach opłat eksploatacyjnych, Spółdzielnia realizuje większość zadań mających na celu należyte utrzymanie zasobów mieszkaniowych w nie pogorszonej stanie technicznym.

Do zadań tych należą m.in.:

- przeglądy budynków (budowlane, elektryczne, gazowe, kominiarskie),
- naprawa i konserwacja budynków,
- koszenie trawy i cięcie żywopłotów,
- odśnieżanie,
- utrzymanie czystości,
- deratyzacja i inne.

CENTRALNE OGRZEWANIE

Koszty zakupu i dostawy ciepła do budynków mieszkalnych zostały rozliczone na poszczególne budynki po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Koszty centralnego ogrzewania na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiły 3.015.497,69 zł. Średni koszt centralnego ogrzewania w 2013 r. wynosił 31,15 zł/m² (tj. 2,60 zł/m²·c).

W 2013 r. zaliczki na centralne ogrzewanie zostały ustalone na poziomie: opłata stała 0,55 zł – 0,99 zł przez 12 miesięcy w roku; opłata zmienna 3 zł – 4,98 zł/m² przez 7 miesięcy w roku w zależności od nieruchomości.

Koszty zakupu i dostawy ciepła uzależnione są od ilości zużytego ciepła, 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 poziom zużycia energii w poprzednim sezonie grzewczym, które w znacznym stopniu uzależnione są od panujących warunków atmosferycznych. Spółdzielnia może jedynie wpłynąć na zmniejszenia zużycia ciepła i obniżenie mocy zamówionej, a w rezultacie obniżyć koszty centralnego ogrzewania poprzez prowadzenie prac termomodernizacyjnych. Oszczędności w zużyciu ciepła uzyskane w wyniku docieplenia budynków przekładają się na oszczędności finansowe użytkowników lokali – niższe opłaty za ciepło. Obok kompleksowych prac termomodernizacyjnych w roku 2013 przeprowadziliśmy szeroko zakrojone działania energooszczędne polegające na modernizacji instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w celu umożliwienia monitorowania zużycia energii oraz zdalnego sterowania temperaturą centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Podjęte działania mają na celu ograniczenie strat ciepła i optymalizację kosztów i przyniosły już pierwsze oczekiwane efekty w postaci nadpłaty na centralnym ogrzewaniu na koniec roku 2013 w wysokości 200.654,87 zł., która to kwota została z Państwem rozliczona.

WODA

Spółdzielnia nieustannie podejmuje szereg działań zmierzających do obniżenia różnicy wskazań zużycia wody przez wodomierze mieszkaniowe i budynkowe. Zarząd Spółdzielni systematycznie analizuje kwartalne zużycia wody i wskazuje do kontroli budynki, w których występują duże różnice, bądź zużycia wykazują tendencje wzrostowe. Kontynuowane są działania związane z wymianą wodomierzy na wodomierze ze zdalnym odczytem radiowym poprawiające dokładność i kompleksowość odczytów.

Zmieniliśmy szereg zapisów regulaminowych takich jak: stosowanie ryczałtu w przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu, obowiązek odczytu kwartalnego stanu wodomierzy przez inkasentów i potwierdzenie odczytu podpisem przez użytkownika lokalu.

Problem występowania różnic w zużyciu wody jest złożony i dotyczy wszystkich Spółdzielni. Jego rozwiązanie nie zależy jedynie od kwestii technicznych, ale spore znaczenie ma tutaj ludzkie postępowanie. Zapewniamy, że Spółdzielnia ze swojej strony nadal podejmować będzie działania mające na celu ograniczenie straty wody do minimum.

INNE DZIAŁANIA PREZESA ZARZĄDU PANI MAŁGORZATY ZAWODNIK W SPRAWACH ISTOTNYCH DLA NASZEJ SPÓŁDZIELNI, JEJ CZŁONKÓW I MIESZKAŃCÓW:

- będąc Członkiem Rady Nadzorczej Warmińsko - Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie uczestniczyła w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz w Walnym Zgromadzeniu Związku,
- uczestniczyła aktywnie dbając o interesy członków naszej Spółdzielni we wprowadzaniu nowych uregulowań prawnych tzw. "ustawy śmieciowej" poprzez udział w spotkaniach przedstawicieli Spółdzielni należących do Związku Gmin Działdowszczyzna z przedstawicielami Związku w celu zabezpieczenia praw członków naszej Spółdzielni wynikających z Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- uczestniczyła w spotkaniach i konsultacjach z władzami Miasta Działdowo dbając o interesy Spółdzielni m. in. w rozmowach w sprawie wyrażenia zgody na przekształcenie prawa użytkowania na prawo własności części działek, na których Spółdzielnia poniosła nakłady (parkingi, place zabaw, drogi dojazdowe) oraz udzielenia Spółdzielni 95% bonifikaty.

SPRAWY ADMINISTRACYJNE

W 2013 roku Spółdzielnia wykonywała swoje obowiązki względem członków Spółdzielni załogą zatrudnioną na 33 1/2 etatach. Struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2013 została zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2013. Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej w strukturze organizacyjnej Spółdzielni polega przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia, zgodnie z potrzebami Spółdzielni. By sprostać wymaganiom mieszkańców i zapewnić wysokie kompetencje kadry oraz poprawić jakość obsługi klienta świadczoną przez Spółdzielnię, Zarząd podejmował szereg działań zmierzających do zwiększenia kwalifikacji załogi.

Głównym celem przeprowadzonych szkoleń było dostosowanie wiedzy i kwalifikacji pracowników zatrudnionych w Spółdzielni do potrzeb zmieniających się przepisów prawa oraz potrzeb członków Spółdzielni.

Zorganizowano kursy i szkolenia dla 49 pracowników i tak przeszkolono:

- 7 osób z pierwszej pomocy,
- 6 osób z zakresu księgowości, kadr, płac, podatków,
- 33 osoby z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej,
- 3 osoby z zakresu tematyki związanej z ubytkami wody i gospodarką ciepłą.

STAN ZASOBÓW, CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółdzielnia zrzeszała 1.814 członków zamieszkałych w budynkach wielorodzinnych. Zasoby naszej Spółdzielni stanowią:

1. 2012 mieszkania w 46 budynkach wielorodzinnych, w tym:
 - lokatorskie - 39,
 - własnościowe - 601,
 - odrębna własność - 1.372.
2. 223 garaże, w tym:
 - własnościowe - 180 - pow. 5.257,00 m² (grunt),
 - odrębna własność - 43 - pow. 1.403,00 m² (grunt),
 - dzierżawa terenu pod 7.259,00 m² p.uż. - garaże blaszane i 4.241,00 m² - murowanych.
3. 10 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 2013 r. zamieszkiwało 4.520 mieszkańców naszego miasta.

Ogółem powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni na koniec 2013 r. wynosiła 106.160,11 m², w tym:

- lokale mieszkalne - 101.501,44 m²,
- lokale użytkowe - 1.705,16 m²,
- garaże murowane - 2.953,51 m².

Na dzień 31 grudnia 2013 r. we władaniu Spółdzielni było 179.520,17 m² gruntów, w tym:

- grunty własne - 74.609,17 m²,
- grunty we wieczystym użytkowaniu - 104.911,00 m².

Ponadto Spółdzielnia zarządzała w 2013 r. Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Rydygiera 11 liczącą 35 lokali mieszkalnych.

SYTUACJA FINANSOWA

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych tj. 31 grudnia 2013 r.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni sprawozdanie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

W skład sprawozdania wchodzi:

- 1/ wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2/ bilans na dzień 31 grudnia 2013 r.,
- 3/ rachunek zysków i strat,
- 4/ dodatkowe informacje i objaśnienia.

Suma bilansowa czyli wartość aktywów (majątku) oraz wartość pasywów (źródeł finansowania majątku) na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiła 20.157.024,76 zł. Wartość ta corocznie zmniejsza się, co jest spowodowane umorzeniem zasobów mieszkaniowych.

Rachunek zysków i strat wykazuje za 2013 rok zysk netto w kwocie 422.911,04 zł. Jest on najwyższy w ciągu ostatnich lat.

W poprzednich latach zysk netto wynosił:

- w 2012 r. - 369.062,84 zł.,
- w 2011 r. - 287.508,70 zł.,
- w 2010 r. - 316.909,61 zł.

Wypracowany w 2013 r. zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 2,10% (w 2012 r. 1,75%),

- przychodów ogółem 4,84% (w 2012 r. 4,10%),
- zaangażowanego kapitału własnego 2,43% (w 2012 r. 1,98%).

Należy podkreślić, że zysk za 2013 rok jest wyższy od zysku 2012 roku, który stanowił wartość 369.062,84 zł., zwłaszcza zważywszy na wzrost aktywności Spółdzielni w zakresie działań zmierzających do poprawy stanu części wspólnych Spółdzielni oraz standardów życia mieszkańców. Osiągnięto to dzięki oszczędnemu i transparentnemu zlecaniu zamówień na dostawy i usługi.

Zarząd Spółdzielni przygotował na Walne Zgromadzenie Członków projekt Uchwały o przeznaczeniu części osiągniętego zysku na pokrycie kosztów eksploatacji lokali zajmowanych przez członków Spółdzielni. Dzięki przeznaczeniu zysku na dofinansowanie kosztów eksploatacji członkowie Spółdzielni wnoszą niższe opłaty mieszkaniowe od właścicieli mieszkań niebędących członkami. Zarząd proponuje, aby pozostała część zysku przeznaczyć na fundusz remontowy mienia Spółdzielni – w celu zapewnienia finansowania remontów mienia wspólnego.

Wszystkie wskaźniki rentowności w 2013 roku osiągnęły najwyższą wartość w ciągu ostatnich 3 lat, co jest następstwem wyższego niż w poprzednich okresach wyniku finansowego.

Jednocześnie należy zauważyć, że wszystkie wskaźniki rentowności w każdym kolejnym roku wzrastały, potwierdzając trwały trend efektywności działania Spółdzielni.

Również wskaźniki płynności finansowej przyjmują prawidłowy poziom, znacznie powyżej poziomu uznawanego w literaturze za bezpieczny, potwierdzając tym samym, że posiadane aktywa obrotowe o najwyższym poziomie płynności w postaci środków pieniężnych (środków zgromadzonych na rachunkach bankowych i na lokatach terminowych) nieomal pokrywają wszystkie zobowiązania.

Wszystkie wskaźniki płynności finansowej przyjmują optymalną wartość, co świadczy o prawidłowej gospodarce finansowej Spółdzielni. Analiza ekonomiczno – finansowa oraz analiza wskaźnikowa sprawozdania dokonana przez biegłego rewidenta wykazuje, że Spółdzielnia prawidłowo prowadzi gospodarkę finansową.

Na podstawie sporządzonego sprawozdania finansowego za rok 2013 sytuację finansową Spółdzielni należy uznać za bardzo dobrą. Organem zatwierdzającym sprawozdanie finansowe 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 2013 r.

Zaległości czynszowe wg stanu na dzień 1 stycznia 2013 r. wynosiły 497.146,48 zł. Kwota ta stanowiła 5,84% rocznego naliczenia czynszowego za 2012 r., a 61,78% naliczenia miesięcznego za 2012 r. Natomiast zaległości czynszowe na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiły 462.553,69 zł., co stanowi 5,41% rocznego naliczenia czynszowego za 2013 r., a 53,53% naliczenia miesięcznego z 2013 r. (wskaźniki procentowe określające poziom zaległości czynszowych poprawiły się w stosunku do stanu z początku roku pomimo wzrostu czynszu). Spadek zaległości w okresie od I – XII/2013 r. wyniósł 34.592,79 zł.

Struktura zaległości:

Zakres zaległości	Liczba osób	Kwota zaległości
Powyżej 10.000,-	8	153.640,20
8.000 - 9.999	5	46.484,25
6.000 - 7.999	-	-
4.000 - 5.999	6	29.154,41
2.000 - 3.999	16	41.793,82
1.000 - 1.999	41	55.340,47
0 - 999	918	136.140,54
Razem	994	462.553,69

Z powyższego zestawienia wynika, że wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 r., 50% ogólnej kwoty zaległości tj. 229.278,86 zł dotyczy 19 lokatorów, czyli zaległość ta należy do 0,95% wszystkich mieszkań w Spółdzielni. Osoby te posiadają zaległości w kwotach przewyższających 4.000,- zł.

Zaległości w przedziale od 2.000,- zł do 4.000,- zł posiada kolejne 16 osób (0,8% mieszkań). Jest to kwota 41.793,82 zł., która stanowi 9,04% ogólnej kwoty zaległości.

W przedziale zaległości od 1.000,- zł do 2.000,- zł jest zadłużonych 41 osób (2,04% mieszkań) na ogólną kwotę 55.340,47 zł., która stanowi 11,97% zadłużenia całej Spółdzielni.

Natomiast w przedziale zaległości od 0 zł – 1.000,- zł jest 918 osób (45,63% mieszkań). Kwota zadłużenia tej grupy 136.140,54 zł - stanowi wobec całej zaległości 29,44%.

W gronie tych 918 osób jest 796 osób z zadłużeniem nieprzekraczającym jednomiesięcznego wymiaru czynszu (kwota 80.770,26 zł). Z zaległościami do 100,- zł jest 513 lokali.

Zaległości ogółem występują w 994 lokalach.

Spółdzielnia w roku 2013 skierowała do Sądu 35 spraw uzyskując nakazy zapłaty na kwotę 192.801,58 zł.

13 osób po uzyskaniu sądowych nakazów zapłaty spłaciło całe zadłużenie - kwota 47.702,07 zł. Kolejne 8 osób spłaca ratalnie zasądzoną kwotę. W stosunku do 11 osób prowadzone jest postępowanie komornicze.

W roku 2013 przeprowadziliśmy 1 eksmisję, aktualnie w Sądzie toczy się postępowanie w sprawie kolejnej eksmisji.

Oprócz postępowania sądowego, które jest ostatecznością Spółdzielnia prowadzi działania wewnątrzspółdzielcze polegające na rozmowach Zarządu z osobami zalegającymi. Wielokrotnie zawierane są między Spółdzielnią, a dłużnikami umowy ugody o ratalną spłatę zaległości. W wyniku zawieranych porozumień Spółdzielnia odzyskuje dług, a dłużnik nie ponosi kosztów związanych z windykacją tj. kosztów sądowych, kosztów zastępstwa procesowego i kosztów komorniczych.

W roku 2013 Zarząd wezwał na rozmowy 93 osoby zalegające w opłatach.

Przed przybyciem na rozmowy z Zarządem 31 osób spłaciło całą zaległość i nie stawilo się na rozmowy, 33 osoby zadeklarowały się do spłat ratalnych natomiast pozostałe 29 osób nie przybyło na rozmowy.

Dłużników, którzy nie wywiązali się z podpisanych umów i nie wpłacili zadłużenia skierowaliśmy na drogę postępowania sądowego i komorniczego.

W 2013 roku 8 osób skierowano do Krajowego Rejestru Dłużników.

W ramach działań podejmowanych w celu zmniejszania zaległości wywieszane są na tablicach informacyjnych klatek schodowych informacje na temat zaległości całego budynku oraz poszczególnych klatek.

Ogółem w 2013 roku wysłano 334 wezwania do zapłaty oraz 39 ostatecznych przesądowych wezwań do zapłaty.

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

Sytuację w zakresie opłacania należności czynszowych znacznie ułatwiają dodatki mieszkaniowe. W roku 2013 pobrało je 148 osób na ogólną kwotę 294.304,00 zł.

Pomimo trudnej sytuacji ekonomicznej naszego regionu ok. 90% mieszkańców naszej Spółdzielni regularnie opłaca czynsz.

KONTROLE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

W dniach 21 stycznia 2013 r. – 30 kwietnia 2013 r. odbyła się lustracja za okres od 1 lipca 2008 r. do 31 grudnia 2012 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- 1) Organizacja Spółdzielni.
- 2) Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania).
- 3) Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
- 4) Działalność inwestycyjna.
- 5) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- 6) Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
- 7) Gospodarka finansowa.
- 8) Ocena realizacji przez Spółdzielnię wniosków wynikających z art. 42 - 43 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie wyodrębniania i przenoszenia własności lokali.

W świetle przedstawionych zdarzeń, lustracja wykazała, że Spółdzielnia w pełnym zakresie wywiązała się z obowiązków wynikających z Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W dniach 31 stycznia – 22 lutego 2013 r. odbyła się kontrola ZUS, która dotyczyła:

- 1) Prawdopodobności i rzetelności obliczania składek oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego.
- 2) Ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych, wypłacania tych świadczeń i rozliczeń z ZUS.
- 3) Prawdopodobności i terminowości opracowywania wniosków o świadczenie emerytalne i rentowe.
- 4) Wystawiania zaświadczeń i zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych.

Kontrola obejmowała okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 grudnia 2012 r. i nie wykazała istotnych nieprawidłowości.

DYŻURY W SPÓŁDZIELNI

W roku 2013 odbywały się dyżury przedstawicieli Komendy Powiatowej Policji (1 raz w miesiącu), Radcy Prawnego (1 raz w miesiącu) oraz Członków Rady Nadzorczej.



NOWA SIEDZIBA SPÓŁDZIELNI

W roku 2013 miało miejsce historyczne wydarzenie w dziejach naszej Spółdzielni, polegające na zakończeniu budowy nowej siedziby. Zrealizowanie tej inwestycji zapewni profesjonalną obsługę naszych mieszkańców z poszanowaniem ich prywatności, sprawne funkcjonowanie Spółdzielni i odpowiednie warunki do pracy, które w poprzedniej lokalizacji odbiegały od obowiązujących standardów. Nowo powstały obiekt jest wizytówką Spółdzielni i dowodem dużego zaangażowania członków Spółdzielni i jej władz statutowych w rozwój i poprawę funkcjonowania Spółdzielni. W znacznym stopniu podnosi wartość całego majątku Spółdzielni.

W tym przypadku na szczególne uznanie zasługuje Rada Nadzorcza za konsekwentne i zdecydowane decyzje oraz podjęcie uchwały w sprawie rozbudowy obiektu.

NOWA NAZWA SPÓŁDZIELNI

Pragniemy także poinformować, iż Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 20 maja 2014 r. podjęła decyzję aprobującą zmianę nazwy naszej Spółdzielni z dotychczasowej *Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa w Działdowie* na: *Spółdzielnia Mieszkaniowa "Odnowa"*. Dotychczasowa nazwa Spółdzielni odwoływała się do rodzaju praw spółdzielczych do lokali. Z uwagi na przekształcenia praw lokatorskich we własnościowe lub odrębną własność w najbliższym okresie dotychczasowa nazwa Spółdzielni stałaby się nieaktualna.

Proponowana nazwa „ODNOWA” ma odzwierciedlać także zachodzące od pewnego czasu w Spółdzielni zmiany, zarówno te pod względem wizualnym budynków i terenów znajdujących się w zasobach Spółdzielni jak i przede wszystkim w aspekcie zmian sposobu funkcjonowania Spółdzielni i podejścia Spółdzielni do spraw i problemów ważnych dla jej członków.

Zmiana nazwy Spółdzielni wiąże się ze zmianą jej Statutu, dlatego decyzję w tej kwestii podejmować będą członkowie Spółdzielni uczestniczący na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Zarząd Spółdzielni ma nadzieję, iż nowa nazwa będzie zaakceptowana także dla członków i uchwała w tej sprawie zostanie podjęta przez Walne Zgromadzenie, na które serdecznie zapraszamy.

KREDYTY TERMOMODERNIZACYJNE

Planowane remonty budynków polegające na kompleksowej termomodernizacji budzą w ostatnim czasie wśród niektórych naszych mieszkańców szereg wątpliwości, które związane są z niepełną wiedzą na temat sposobu finansowania remontu bądź też celowym działaniem ze strony osób trzecich, przekazujących Państwu nieprawdziwe lub niepełne informacje.

Jeszcze raz podkreślamy, rozpoczęcie takiej inwestycji i zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu w żaden sposób nie obciąża lokali mieszkalnych znajdujących się w danym budynku, nie powoduje też żadnych ograniczeń w możliwości rozporządzania swoim lokalem, nie wpływa także na zdolność kredytową posiadaczy lokali. Jeśli dotarły do Państwa inne informacje, to są one nieprawdziwe.

Aktualnie oczekujemy na decyzję Banku Gospodarstwa Krajowego w sprawie weryfikacji prawidłowości złożonych dokumentów oraz przeznaczenia środków z Funduszu Termomodernizacji i Remontów dla naszych budynków.

Dnia 6 czerwca 2014 r. otrzymaliśmy informację z BGK o czasowym wstrzymaniu czynności związanych z rozpatrywaniem naszego wniosku w związku z okresowym brakiem środków rozdysponowanych już dla Spółdzielni, które wcześniej złożyły wnioski, bowiem o przyznaniu dotacji z uwagi na ograniczone środki decyduje kolejność złożonych dokumentów. Powyższe świadczy o atrakcyjności tej formy finansowania termomodernizacji budynków i ograniczonej kwocie środków.

Wydłużenie prowadzonej przez Spółdzielnię procedury ubiegania się o premię termomodernizacyjną było wynikiem działań podejmowanych przez „Komisję bloku Biedrawiny 6” mających na celu doprowadzenie do zaniechania remontów.

W oczekiwaniu na pozytywne rozpatrzenie wniosków Spółdzielni w ramach ewentualnej nowej puli środków finansowych oraz mając na uwadze pojawiające się u niektórych członków naszej Spółdzielni wątpliwości co do celowości i zasadności prowadzenia takiej inwestycji, poniżej pragniemy ponownie wyjaśnić wszystkie kwestie związane z termomodernizacją oraz przedstawić zasady finansowania jej przy współudziale kredytu termomodernizacyjnego.

Termomodernizacja budynków mieszkalnych jest inwestycją przynoszącą efekty ekonomiczne, poprawiającą standard życia w budynkach, a także ekologiczną. Jest działaniem koniecznym w budynkach wykonanych w starych energochłonnych technologiach, w tym wielokopłytowych, niespełniających obowiązujących wymogów izolacyjności termicznej.

Najpoważniejszym mankamentem związanym z przeprowadzeniem termomodernizacji jest koszt inwestycji, który wymaga na wstępie poniesienia znacznych nakładów, dlatego wielu właścicieli budynków nie może zrealizować remontu bez finansowej pomocy. Wprawdzie po upływie kilku lat następuje zwrot zainwestowanych pieniędzy jednak trzeba je najpierw wyłożyć, aby móc rozpocząć pracę.

Środki finansowe gromadzone na funduszach remontowych budynków nie są wystarczające na wykonanie kompleksowego remontu. Koszt wykonania termomodernizacji w zależności od jej zakresu szacuje się na około 140 - 200 zł/m² powierzchni użytkowej budynku. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, remonty budynków finansowane mogą być tylko i wyłącznie ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym danego budynku. Przed dniem wejścia w życie ww. przepisów obowiązywał jeden fundusz remontowy dla całych zasobów Spółdzielni. Sytuacja ta spowodowała, iż budynki mają bardzo ograniczone możliwości finansowania większych remontów. Aby w ciągu krótkiego czasu zgromadzić środki potrzebne na wykonanie remontu konieczne byłoby podwyższenie funduszu remontowego do około 12 - 17 zł/m²/miesiąc, co byłoby nie do przyjęcia dla większości mieszkańców. W takiej sytuacji jedynym rozwiązaniem jest korzystanie z zewnętrznego źródła finansowania, to jest zaciągnięcie kredytu bankowego. Kredyt termomodernizacyjny jest najkorzystniejszym z kredytów występujących na naszym rynku finansowym. Kredyty termomodernizacyjne udzielane są zgodnie z ustawą z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Ustawa ta określa zasady finansowania ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów części kosztów przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych budynków mieszkalnych.

System ten został stworzony przez państwo i ma na celu ułatwienie finansowania remontów budynków wielorodzinnych, aby w ten sposób doprowadzić do obniżenia zużycia energii oraz kosztów ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej. Dostępna ze strony państwa pomoc, o której mowa powyżej udzielana jest przez Bank Gospodarstwa Krajowego w formie premii termomodernizacyjnej obniżającej koszt kredytu o około 16 - 20 %. Pula dostępnych środków jest ograniczona, w tym roku wynosi tylko 60 mln zł. w skali całego roku, a o tym kto je pozyska decyduje kolejność składanych przez Spółdzielnie wniosków oraz poprawność wymaganych dokumentów.

Niezbędnym dokumentem przy realizacji tego typu inwestycji dla Spółdzielni i dla banku, warunkującym pozyskanie premii jest opracowanie obowiązkowego audytu energetycznego, który gwarantuje pełną wiedzę o koniecznym zakresie prac remontowych, technologii robót remontowych oraz wskazuje możliwe do uzyskania oszczędności w kosztach zakupu energii cieplnej.

Kredyt termomodernizacyjny jest udzielany Spółdzielni. Żaden z mieszkańców nie widnieje w umowie kredytowej, co oznacza, że nie jest kredytobiorcą i tym samym nie posiada jakiegokolwiek długu z tego tytułu. Kredyt nie jest zabezpieczony żadną hipoteką. Jedynym zabezpieczeniem spłaty takiego kredytu są środki zgromadzone na funduszu remontowym danego budynku - 70% wpłat na ten fundusz przeznacza się na spłatę kredytu, pozostałe 30% można przeznaczyć na bieżące potrzeby remontowe. Maksymalny okres spłaty przez Spółdzielnię zadłużenia z tytułu kredytu wynosi 20 lat. W przypadku gdy budynek nie ma innych potrzeb remontowych, pozostałe 30% funduszu remontowego również można przeznaczyć na spłatę kredytu, wówczas kredyt zostanie spłacony przed upływem wymaganego terminu. Przyznana premia termomodernizacyjna przeznaczana jest na częściową spłatę kredytu i pokrywa znaczną część odsetek.

Przyznawana pomoc w ostatnich latach stała się ogromną szansą dla wielu spółdzielni mieszkaniowych w całym kraju, które efektywnie z niej korzystają przy przeprowadzaniu tego typu remontów.

Po przeprowadzeniu termomodernizacji posiadacze lokali w zmodernizowanym budynku uzyskują:

- niższe koszty eksploatacji budynku, zmniejsza się ilość potrzebnego ciepła (o około 20 - 30%), co przekłada się na niższe opłaty za centralne ogrzewanie,
- samofinansowanie się spłaty kredytu termomodernizacyjnego z oszczędności w kosztach zakupu energii cieplnej,
- poprawę parametrów technicznych budynku, a tym samym znajdujących się w nim mieszkań, poprawę komfortu zamieszkania estetyki budynku i miejsca zamieszkania, co przekłada się na atrakcyjność rynkową lokali mieszkalnych i tym samym ich wartość rynkową.

Aby zapewnić finansowanie spłaty kredytu Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonała zmian w wysokości opłat na fundusz remontowy w budynkach objętych termomodernizacją, które wejdą w życie od 1 lipca br.

Indywidualne wcześniejsze wpłaty na fundusz remontowy

Mieszkańcy, którzy będą chcieli dokonać jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy zamiast płacić co miesiąc podwyższoną stawkę na fundusz remontowy będą mieli taką możliwość. Po dokonaniu takiej wpłaty bieżąca opłata na fundusz remontowy od takiego mieszkania będzie odpowiednio, znacząco niższa.

Przykład:

Budynek o powierzchni użytkowej - 2450 m²

Zaciągnięty kredyt - 320 000,00 zł

Premia termomodernizacyjna - 40 700,00 zł

Kwota kredytu do spłaty - 279 300,00 zł

Kwota kredytu do spłaty przypadająca na 1 m² powierzchni użytkowej budynku w całym okresie kredytowania wynoszącego 20 lat - 114,00 zł

Przykładowo opłata na fundusz remontowy przed spłatą kredytu:

Stawka na fundusz remontowy przed podwyżką - 0,90 zł/m²

Miesięczna opłata na fundusz remontowy po podwyżce - 1,30 zł/m²

w tym opłata przeznaczona na spłatę kredytu - 1,30 zł x 70% = 0,91 zł/m²

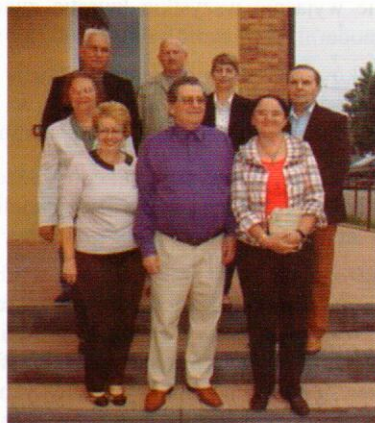
Opłata na fundusz remontowy po spłacie kredytu:

Stawka na fundusz remontowy - 1,30 zł/m² x 30% (szacowane obniżenie opłaty o ok. 70%) = 0,39 zł/m²

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI W 2013 ROKU

Rada Nadzorcza w roku 2013 pracowała w pełnym składzie:

- 1) Zdzisław Wasielewski – Przewodniczący Rady
- 2) Barbara Burkacka – Z-ca Przewodniczącego
- 3) Jadwiga Smółka – Sekretarz
- 4) Tadeusz Anczykowski – Członek
- 5) Małgorzata Chojnowska – Członek
- 6) Elżbieta Konarzewska – Członek
- 7) Roman Rynkowski – Członek
- 8) Adam Skibniewski – Członek
- 9) Grzegorz Zdunek – Członek



Kadencja od: 2011 - 2014

W roku 2013 odbyło się 12 posiedzeń Rady Nadzorczej oraz 12 posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej oraz 3 posiedzenia Komisji.

Tematyka posiedzeń obejmowała w całości sprawy poświęcone Spółdzielni oraz jej mieszkańcom, a w szczególności:

- przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej, Zarządu, GZM, struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- zatwierdzenie planów finansowych, gospodarczych 2013 r.,
- plan remontów zasobów mieszkaniowych na 2013 r. jego analiza, zatwierdzenie planu,
- analiza kosztów podgrzania wody, centralnego ogrzewania oraz ubytków zimnej wody,
- plan remontów i inwestycji realizowanych na mieniu wspólnym – analiza, zatwierdzenie planu,
- wspieranie realizacji programu termomodernizacyjnego zasobów mieszkaniowych z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- zaległości czynszowe i sposoby ich zmniejszenia,
- rozliczanie mediów,
- rozpatrywanie pism i wniosków mieszkańców,
- ustalenie wysokości opłat eksploatacyjnych, po dokonaniu wnikliwej analizy tych opłat,
- udział Członków Rady Nadzorczej w przetargach,
- sprawa oświetlenia na osiedlach,
- sprawa przycinania drzew, żywopłotów, koszenie trawy,
- sprawa parkingów, placów zabaw, dróg dojazdowych, placów zieleni, chodników,
- sprawa altanek ogrodzeniowych do pojemników na śmieci,
- sprawa sprzątania klatek schodowych,
- sprawa ustanowienia służebności gruntowej,
- w sprawie wykluczenia z grona członków Spółdzielni,
- sprawa podziału Walnego Zgromadzenia na części.

Efektom pracy Rady Nadzorczej w 2013 r. było podjęcie 28 uchwał.

W 2013 r. Rada odbyła spotkanie z:

- Kierownictwem Komendy Powiatowej Policji na temat bezpieczeństwa i porządku publicznego na osiedlach.
- Spotkanie z biegłym rewidentem badającym bilans za 2013 r., omówienie wniosków wypływających z badania bilansu.

Współpraca ta będzie kontynuowana.

Rada Nadzorcza zachęca wszystkich mieszkańców do współpracy w celu dalszego rozwoju Spółdzielni i pokonywania przeszkód, które na tej drodze się znajdują.

Kontakt z mieszkańcami

Członkowie Rady Nadzorczej pełnią stałe comiesięczne dyżury. Przedstawiciele Rady Nadzorczej biorą również udział w spotkaniach z mieszkańcami w sprawach bieżących potrzeb remontowych.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – OŚWIATOWO - KULTURALNA

W 2013 r. działalność społeczno – kulturalna prowadzona było poprzez:

1. Spotkania najmłodszych mieszkańców naszej Spółdzielni z Mikołajem, który odwiedził place zabaw przy ul. Biedrawiny, Lenartowicza, Leśnej i Łąkowej.



2. Spotkanie emerytowanych pracowników, którzy przez wiele lat pracowali w naszej Spółdzielni.



3. Przygotowywanie ulotek informacyjnych dla mieszkańców naszej Spółdzielni.

Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej i uchwalonym Regulaminem tworzenia i wykorzystania funduszu społeczno – wychowawczego z dnia 27 lutego 2014 r., Zarząd organizuje w Spółdzielni:

1. Zajęcia taneczne dla dzieci szkół podstawowych prowadzone przez wykwalifikowanego nauczyciela tańca. Obecnie w zajęciach uczestniczy około 30 dzieci.



2. Zajęcia plastyczne dla dzieci szkół podstawowych. Obecnie na zajęcia uczęszcza 16 dzieci.



3. Bezpłatny cykl spotkań z zakresu profilaktyki zdrowotnej z lekarzami specjalistami z zakresu ginekologii (dr n. med. Grzegorz Roman), pulmonologii (dr n. med. Janusz Reguła), kardiologii (lekarz chorób wewnętrznych Tomasz Kołodziejczyk) oraz diabetologii (mgr Łucja Suś).



Istnieje możliwość badania mammograficznego o czym poinformował nas dr n. med. Grzegorz Roman



INWESTYCJE ZREALIZOWANE W 2013 ROKU

1. **Modernizacja sieci antenowej** – polegająca na wykonaniu nowej instalacji, naprawie przyłączy antenowych w lokalach, a także wymianie gniazd antenowych, wykonany remont umożliwia nieodpłatny odbiór kanałów telewizji naziemnej.
2. **Nadbudowa oraz rozbudowa budynku administracyjno – warsztatowego** (baza GZM).
3. **Sprzątanie klatek schodowych** – dbając o wygodę i potrzeby mieszkańców oraz mając na uwadze obowiązek Spółdzielni w zakresie utrzymania czystości i porządku części wspólnych, od czerwca 2013 r. utrzymaniem porządku i czystości na klatkach schodowych zajęły się panie sprzątające. Do zakresu ich czynności należy: zamiatanie klatek – raz w tygodniu, mycie klatek – 2 razy w miesiącu, mycie okien, lamperii i drzwi wejściowych – raz na pół roku.
4. **Instalacja domofonowa oraz modernizacja starej instalacji domofonowej.**
5. **Budowa ciągu pieszego – jezdni** przy ul. Lenartowicza 3 i ul. Norwida 15.



Ciąg pieszego - jezdni przy ul. Lenartowicza 3 (przed)



Ciąg pieszego - jezdni przy ul. Lenartowicza 3 (po)

6. **Nowe altanki śmietnikowe** przy ul. Leśnej, ul. Hallera 23, ul. Lenartowicza 3, 9 oraz ul. Norwida 1, 13, 21, 27.



Altanka śmietnikowa
przy ul. Norwida 1



Altanka śmietnikowa
przy ul. Norwida 3 - 5



Altanka śmietnikowa
przy ul. Norwida 21



Altanka śmietnikowa
przy ul. Lenartowicza 3

PODSUMOWANIE tzw. „USTAWY ŚMIECIOWEJ”

W ramach intensywnie prowadzonych przez Spółdzielnię prac remontowo – modernizacyjnych wykonano także altanki śmietnikowe przy ul. **Norwida 21, Norwida 27 – Norwida 25, Norwida 13 – Norwida 11, Malewskiej 1, Rydygiera 5 – Biedrawiny 6, Rydygiera 7 – Rydygiera 9 i 9A, Norwida 1, Karłowicza 2, Lenartowicza 3, Lenartowicza 7 – Lenartowicza 9, Leśna, Hallera 23, Norwida 3 – Norwida 5, Kolejowej.**

Przy tej okazji Zarząd Spółdzielni pragnie poinformować, iż m.in. stanowcze stanowisko naszej Spółdzielni i innych spółdzielni zrzeszonych w Związku Gmin Działdowszczyzna pozwoliło tak ustalić sposób realizacji tzw. „ustawy śmieciowej”, iż obowiązki z niej wynikające nie obciążają spółdzielni mieszkaniowych, tym samym nasza Spółdzielnia (i w konsekwencji członkowie i mieszkańcy naszej Spółdzielni) nie będą ponosić istotnych kosztów związanych z realizacją zadań spoczywających na samorządzie terytorialnym.

Gdyby sprawy potoczyły się inaczej (tak jak chciały samorządy terytorialne) na Spółdzielnię nałożono by szereg obowiązków związanych m.in. z rozliczaniem mieszkańców, pobieraniem opłat, windykacją należności (w konsekwencji kredytowaniem osób zalegających z opłatami), co przekładałoby się na wysokość opłat związanych z eksploatacją lokali.

7. **Remont i docieplenie fundamentu** w budynkach przy ul. Łąkowej 10, ul. Kolejowej 17, 18, ul. Nidzickiej 9, 11, ul. Norwida 1, 3, 5 oraz ul. Lenartowicza 3, 9.

8. **Wykonanie nowych miejsc postojowych** przy ul. Norwida 17, 27.



Miejsca postojowe przy ul. Norwida 27

9. **Siłownia na świeżym powietrzu przy placu zabaw** na ul. Lenartowicza.



10. **Doposażenie w nowe akcesoria zabawowe placów zabaw** przy ul. Leśnej, ul. Norwida 1, 23.



Plac zabaw przy ul. Leśnej



Plac zabaw przy ul. Norwida 1

11. **Modernizacja centralnego ogrzewania** w celu kontroli zużycia i możliwości zdalnego sterowania temperaturą centralnego ogrzewania i ciepłej wody - ma za zadanie przede wszystkim ograniczenie strat ciepła.
12. **Oświetlenie terenu** – ul. Leśna 9, 13B, ul. Norwida 21 oraz ul. Lenartowicza 3.
13. **Wykonanie posadzki w wiatrolapach** – ul. Leśna 9, 9A, 11A, 13B.
14. **Remont kominów wraz z dociepleniem i obróbką** – ul. Malewskiej 1, ul. Biedrawiny 6.
15. **Remont podestów** – ul. Norwida 17, 23, 25, 27, ul. Hallera 23 oraz ul. Kolejowa 17, 18.
16. **Częściowe docieplenie budynku** – ul. Rydygiera 9, 9A.
17. **Remont balkonów** – ul. Norwida 1, częściowy remont – ul. Norwida 23, 25, 27, ul. Leśna 9, 13B, ul. Biedrawiny 2, 4, 6 oraz ul. Karłowicza 6.

18. **Wymiana nawierzchni z kostki betonowej** – ul. Lenartowicza 3, ul. Karłowicza 6, ul. Norwida 15, ul. Lenartowicza 9 – ul. Norwida 13, ul. Norwida 27, 25, 23, 11, 7, 9, 3, 5, ul. Nidzicka 15, ul. Leśna 9, ul. Kolejowa 17, 18 oraz ul. Łąkowa 4, 6, 8, 10.

19. **Rewitalizacja terenów zielonych**

– ul. Norwida 1 – Norwida 3,
ul. Norwida 3 – Norwida 5,
ul. Norwida 13 – Norwida 15,
ul. Karłowicza 2, ul. Norwida 27,
ul. Lenartowicza 9 – Norwida 9.



Teren zielony przy
ul. Norwida 3 - 5



Teren zielony przy ul. Norwida 27
(od strony wejść do klatek)



Teren zielony przy
ul. Karłowicza 2

PLANY NA ROK 2014

1. **Remont klatek schodowych** w budynkach przy ul. Rydygiera 1, 3.
2. **Remont kominów wentylacyjnych** – ul. Biedrawiny 2, 4, ul. Nidzicka 9, 11, ul. Norwida 3, 5 oraz ul. Rydygiera 1.
Inwestycja w trakcie realizacji.
3. **Termomodernizacja budynku** – ul. Biedrawiny 4, 6, ul. Hallera 23, ul. Łąkowa 6, ul. Leśna 9A, ul. Nidzicka 11, ul. Norwida 3 oraz ul. Rydygiera 5.
4. **Docieplenie fundamentu** w budynkach przy ul. Nidzicka 13, 15 oraz ul. Skłodowskiej 2. *Inwestycja zakończona.*
5. **Docieplenie stropów piwnic** – ul. Łąkowa 4, 8, 10 oraz ul. Norwida 11.
6. **Docieplenie szczytu budynku** – ul. Rydygiera 9. *Inwestycja zakończona.*
7. **Montaż witryn w wiatrolapach** – ul. Norwida 23.
8. **Częściowy remont balkonów** – ul. Norwida 5. *Inwestycja w trakcie realizacji.*
9. **Remont pasa podrynnowego** – ul. Karłowicza 6 oraz ul. Nidzicka 15.
10. **Remont podestów** – ul. Norwida 13, 19. *Inwestycja zrealizowana.*
11. **Modernizacja wiatrolapów w budynkach** – ul. Norwida 7, 9, 11.
12. **Wymiana okien na klatkach schodowych oraz wymiana drzwi wewnętrznych w wiatrolapach** – ul. Rydygiera 7.
Inwestycja zakończona.
13. **Wymiana wodomierzy wraz z odczytem zdalnym** – ul. Norwida 9, 11, 19, 21, 27.
14. **Oświetlenie – wymiana lamp ulicznych:**
 - ▲ chodnik pomiędzy budynkami Norwida 21 i dawnym kioskiem, *inwestycja zakończona.*
 - ▲ droga wewnętrzna przy budynku Malewskiej 1, Biedrawiny 2, 4, *inwestycja w trakcie realizacji.*
 - ▲ plac zabaw przy budynkach Norwida 1, Nidzicka 15,
 - ▲ plac zabaw przy budynkach Norwida 21, 23, 27,
 - ▲ plac zabaw przy budynkach Rydygiera 3, Malewskiej 1, Biedrawiny 6,
 - ▲ parking przy budynkach Rydygiera 7, 9, 9A.
15. **Budowa chodników:**
 - ▲ północny szczyt Norwida 21, *inwestycja zakończona.*
 - ▲ zachodni szczyt Lenartowicza 3, *inwestycja zakończona.*
 - ▲ Norwida 13 do Norwida 17, *inwestycja zakończona.*
 - ▲ Lenartowicza 9 do Lenartowicza 3.
16. **Wymiana nawierzchni na chodniku:**
 - ▲ ul. Rydygiera 7, *inwestycja zakończona.*
 - ▲ ul. Rydygiera 9, *inwestycja zakończona.*
17. **Budowa parkingu, ciąg pieszo – jezdny, droga:**
 - ▲ parking i droga - ul. Biedrawiny 2, 4, Malewskiej 1, *inwestycja w trakcie realizacji.*
 - ▲ parking – ul. Norwida 23, 25,
 - ▲ ciąg pieszo – jezdny – ul. Norwida 7, 9 oraz ul. Lenartowicza 7.
18. **Nowe altanki śmietnikowe.** *Inwestycja w trakcie realizacji.*
19. **Tereny rekreacyjne – Boisko do siatkówki** – ul. Norwida 21 – 23. Termin realizacji: czerwiec – lipiec 2014 r.
20. **Rekultywacja terenów zielonych** – ul. Leśna 9 – Leśna 11A, *inwestycja zakończona.* ul. Norwida 15 – Lenartowicza 3.



Teren zielony przy ul. Leśnej (przed)



Teren zielony przy ul. Leśnej (po)



Ekspert UNIQA radzi: ubezpiecz swoje mieszkanie

Nawet jeśli twoja Spółdzielnia jest ubezpieczona, nie oznacza to, że twoje mieszkanie również jest ubezpieczone. Sprawdź jak możesz chronić „własne M” już od kilku złotych miesięcznie.

Mądrze ubezpieczone mieszkanie to mieszkanie ubezpieczone kompleksowo. Takie, które obejmuje ochroną zarówno mury, jak i mienie domowe, czyli ruchomości domowe (sprzęty, ubrania, biżuterię) oraz stałe elementy mieszkania (np. stolarka okienna i zabudowa kuchenna).

Jeszcze jednym, ważnym elementem kompleksowego ubezpieczenia jest ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (OC) w życiu prywatnym.

Wygodne i nieodczuwalne dla portfela

Czym jeszcze charakteryzuje się mądrze wybrane ubezpieczenie? Tym, że płacimy niskie składki, najlepiej wynoszące już od kilku złotych miesięcznie.

Takiego wydatku nie odczuwamy specjalnie w domowym budżecie, a zapewni nam on spokój i bezpieczeństwo. Bardzo wygodną formą jest ubezpieczenie „przy czynszu”, czyli takie, w którym składkę opłacamy wraz z comiesięcznymi opłatami czynszowymi. Dobrym rozwiązaniem będzie też zawarcie ubezpieczenia na czas nieokreślony. Nie będziemy musieli wtedy pamiętać o konieczności odnawiania polisy w wymaganym terminie.

Pełna suma odszkodowania

Wykupując polisę warto zorientować się, czy przewiduje ona tzw. brak udziału własnego w szkodzie i czy uzyskamy wypłatę odszkodowania w pełnej wysokości. Musimy mieć pewność, że ubezpieczenie nie przewiduje tak zwanej „konsumpcji sumy ubezpieczenia”, czyli gdy na przykład dostaliśmy w lutym od ubezpieczyciela odszkodowanie za spowodowane przez nas zalanie sąsiada, a z kolei w marcu zdarzyło się włamanie do naszego mieszkania i złodzieje dokonali kradzieży, to i tak dostaniemy pełną sumę odszkodowania, na którą się umawialiśmy.

Pełne zabezpieczenie

Zalanie, pożar i kradzież z włamaniem to trzy główne zagrożenia dla naszego mieszkania i pozostawionego w nim mienia. Zalania powodowane są zwykle przez nieumyślne nie dokręcenie kurków, zsuniecie się węża odpływowego od pralki, ale także przez samoistne uszkodzenia instalacji wodociągowej. Zdarzyć się może również wyciek wody z urządzeń chłodniczych, z lodówki czy zamrażarki. Do rzadszych, ale spotykanych przypadków, należy zalanie wodą z uszkodzonego... akwarium. Kolejnym zagrożeniem jest pożar, którego przyczyną bywa nieostrożne obchodzenie się z ogniem lub niezgaszony papieros. Jednak najczęstszą przyczyną pożarów w naszym kraju (około 9000 pożarów rocznie) są wadliwe, bądź źle użytkowane urządzenia elektryczne. W roku 2013 wydarzyło się w Polsce ponad 118 tysięcy kradzieży z włamaniem. Oznacza to, że co 4 minuty gdzieś w kraju dokonywane jest włamanie. Mimo że stosujemy różne zabezpieczenia, wstawiamy drzwi antywłamaniowe, zakładamy dodatkowe zamki, to i tak nie jesteśmy w stanie całkowicie zapobiec włamaniu. Złodzieje nie tylko kradną nasze mienie, ale często brutalnie dewastują nasze mieszkanie w poszukiwaniu pieniędzy czy biżuterii, niszczą również to, czego nie mogą wynieść.

Jak być mądrym przed szkodą

Po prostu warto się ubezpieczyć od skutków wyżej wymienionych zdarzeń, których przecież nikt z nas nie jest w stanie przewidzieć. Pozostaje oczywiście pytanie, jakie ubezpieczenie warto wybrać? Najlepiej takie, które spełnia wszystkie wymienione wyżej kryteria. Takim ubezpieczeniem jest ubezpieczenie mieszkania ze składką płatną „przy czynszu”, oferowane przez UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń.

Ubezpieczenie mieszkania ze składką płatną „przy czynszu” to kompleksowa ochrona zarówno twojego lokalu (jego wartości rynkowej), jak i mienia, znajdującego się w mieszkaniu (elementów stałych i ruchomości domowych), piwnicy, komórce oraz garażu przed: zalaniem, pożarem, kradzieżą z włamaniem i wandalizmem. Ubezpieczeniem mieszkania ze składką „przy czynszu” objęta jest również odpowiedzialność cywilna (OC) za szkody rzeczowe i osobowe: zalanie sąsiada, szkody wyrządzone przez dzieci, szkody wyrządzone przez posiadane zwierzęta domowe itd. Jeżeli nieumyślnie wyrządzisz innym szkodę, otrzymają oni odszkodowanie. Odpowiedzialność UNIQA w ubezpieczeniu OC w życiu prywatnym to dziesięciokrotność wybranej sumy ubezpieczenia. Oznacza to, że jeżeli zdecydujesz się na sumę ubezpieczenia w wysokości 7 000 zł., to UNIQA odpowiada za szkody o wartości do 70 000 zł.

Jeśli chcesz dowiedzieć się więcej o ubezpieczeniu, skontaktuj się z: Ekspertem ds. współpracy z Mieszkalnictwem pod nr tel.: (22) 50 13 234 lub Agencja Generalna w Płocku al. Kobylińskiego 6 tel. 24 262-66-91

SPONSORZY BIULETYNU



UNIQA
Towarzystwo Ubezpieczeń SA
Agencja Generalna w Płocku
Al. Kobylińskiego 6, 09 – 403 Płock
Tel. / Fax (24) 262 66 91
www.ubezpieczenia-plock.pl



P.P.H.U. „COLOR – BET”,
Robert Mendalka
ul. Graniczna 24, 13 – 200 Działdowo
Tel. / Fax (23) 697 33 79
e-mail: colorbet@world.pl
www.color-bet.pl



ZAKŁAD USŁUG GEODEZYJNYCH
„GeoSław”
mgr inż. Sławomir Hoffer
13-200 Działdowo
ul. Księżdowska 37
tel. (023) 697 25 19 fax.(023) 697 50 66