

## SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA W DZIAŁDOWIE

**Sprawozdanie z działalności  
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko - Własnościowej  
za rok 2014**

str. 3

**Sprawozdanie z działalności Rady  
Nadzorczej Spółdzielni  
Mieszkaniowej Lokatorsko -  
Własnościowej  
za rok 2014**

str. 6



### Uchwała nr 21/2015 r.

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –  
Własnościowej w Działdowie z dnia 20 maja 2015 r.  
w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenie  
członków Spółdzielni do poszczególnych części w 2015 roku.**

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

#### § 1

Dokonuje się podziału Walnego Zgromadzenia w 2015 roku na trzy części:

1. Pierwsza część Walnego Zgromadzenia – członkowie Spółdzielni zamieszkali lub posiadający lokale mieszkalne, użytkowe, garaże:
  1. ul. Kolejowa 17, 18,
  2. ul. Łąkowa 4, 6, 8, 10,
  3. ul. Hallera 23,
  4. ul. Skłodowskiej 2,
  5. ul. Nidzicka 9, 11, 13, 15,
  6. ul. Norwida 1, 2, 3, 5.

**Pierwsza część Walnego Zgromadzenia odbędzie się  
15 czerwca 2014r. o godz. 16<sup>00</sup>**

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  
16 czerwca 2015 r. o godz. 16<sup>00</sup>**

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. Małewskiej 1.

**Trzecia część Walnego Zgromadzenia odbędzie się  
17 czerwca 2015 r. o godz. 16<sup>00</sup>**

#### § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

#### § 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

### Porządek obrad Walnego Zgromadzenia

1. Otwarcie obrad, wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, Wnioskowej, Statutowej.
4. Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
5. Rozpatrzenie i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z jej działalności za 2014 r.
6. Rozpatrzenie i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2014 r.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 r.
8. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
9. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2014 r.
10. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
11. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu przy ul. Norwida, działka nr 152/166 obręb Działdowo KW – EL1D/00029634/4.
12. Podjęcie uchwał w sprawie zmian do Statutu Spółdzielni.
13. Wybory uzupełniające w składzie Rady Nadzorczej kadencję 2014 – 2017 r. – podjęcie uchwały.
14. Przedstawienie wniosków z przeprowadzonej lustracji oraz informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych.
15. Informacja na temat realizacji Uchwał Walnego Zgromadzenia Członków w roku 2014.
16. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia wniosków przedłożonych Komisji Wnioskowej.
17. Ogłoszenie wyników głosowania w wyborach uzupełniających do Rady Nadzorczej.
18. Zamknięcie obrad.

## SZANOWNI MIESZKAŃCY,

Podsumowując rok 2014 można powiedzieć, że był to kolejny pracowity, a zarazem efektywny rok działalności naszej Spółdzielni.

Ciężka praca oraz stale doskonalony poziom i zakres usług świadczonych na rzecz mieszkańców naszej Spółdzielni zaowocował bardzo dobrym wynikiem finansowym, co potwierdziło badanie przeprowadzone przez Biegłego Rewidenta.

Polityka finansowa prowadzona prawidłowo i zgodnie z prawem przyniosła korzyści i efekty w postaci stabilnej sytuacji gospodarczej o czym świadczą zakończone zadania inwestycyjne realizowane przez Spółdzielnię.

Zachęcamy i zapraszamy członków Spółdzielni do udziału w Walnym Zgromadzeniu Członków, które odbędzie się w dniach 15, 16, 17 czerwca 2015 roku. Państwa głos jest niezwykle cenny mogący przynieść pozytywne przemyślenia jak również pozwoli wyciągnąć wnioski na przyszłość.

Z wyrazami szacunku  
Zarząd Spółdzielni

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

## NA WYCINKE DRZEW POTRZEBNE JEST ZEZWOLENIE



Obowiązek uzyskania zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów stanowi istotny element ochrony terenów zielonych. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez burmistrza miasta na wniosek posiadacza nieruchomości – za zgodą wszystkich właścicieli nieruchomości - dotyczy nieruchomości budynkowych, bądź też przez starostę w przypadku drzew rosnących na mieniu wspólnym Spółdzielni.

W związku z powyższym każde drzewo, niezależnie od jego stanu zdrowotnego, wymaga wyżej wspomnianego zezwolenia. Usunięcie drzew lub krzewów bez wymaganego zezwolenia zagrożone jest karą pieniężną wymierzaną przez właściwy organ.



## OPLĄTY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

W związku z wejściem w życie od 1 lutego 2015 r. zmiany ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, która nakłada na właścicieli nieruchomości nowe obowiązki informujemy, iż z dniem 1 maja 2015 r. Ekologiczny Związek Gmin „Działdowszczyzna” zaprzestał bezpośredniego poboru opłat od mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie. Nowe przepisy nałożyły na Spółdzielnię obowiązek regulowania kosztów za wywóz śmieci i dokonywania z tego tytułu wpłat do Ekologicznego Związku Gmin „Działdowszczyzna”.

W związku z powyższym dotychczasowe opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi należy uiszczać w kasie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Działdowie, ul. Nidzicka 17 lub na rachunek bankowy Spółdzielni PKO BP 53 1020 3583 0000 3102 0009 9986 w ramach opłat eksploatacyjnych płatnych do dnia 15-ego każdego miesiąca.

**Podstawa:** Uchwała Rady Nadzorczej Nr 12/2015 z dnia 20.04.2015 r. w sprawie zatwierdzenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi od dnia 1 maja 2015 r., w związku z Uchwałą Nr XII/68/2013 Zgromadzenia Ekologicznego Związku Gmin „Działdowszczyzna” w Działdowie z dnia 6 marca 2015 r. w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawki tej opłaty oraz Ustawy z dnia 28 listopada 2014 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

**Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi zbieranymi i odbieranymi w sposób selektywny nie uległa zmianie i wynosi:**

- 10,00 zł od mieszkańca, jeżeli nieruchomość (lokal mieszkalny) zamieszkała (zamieszkały) jest przez nie więcej niż 4 osoby,
- 8,20 zł od mieszkańca, jeżeli nieruchomość (lokal mieszkalny) zamieszkała (zamieszkały) jest przez 5 osób,
- 7,00 zł od mieszkańca, jeżeli nieruchomość (lokal mieszkalny) zamieszkała (zamieszkały) jest przez 6 osób,
- 6,00 zł od mieszkańca, jeżeli nieruchomość (lokal mieszkalny) zamieszkała (zamieszkały) jest przez 7 osób,
- 5,50 zł od mieszkańca, jeżeli nieruchomość (lokal mieszkalny) zamieszkała (zamieszkały) jest przez 8 i więcej osób.

W przypadku wcześniejszej zapłaty podatku za gospodarowanie odpadami komunalnymi za miesiące V-XII 2015 r. pobieranego przez Związek Gmin „Działdowszczyzna”, należy złożyć do Związku wniosek o zwrot powstałej z tego tytułu nadpłaty.

Jednocześnie informujemy, iż w przypadku braku zmiany zadeklarowanej już liczby osób nie ma konieczności ponownego składania deklaracji śmieciowej. W przypadku zmiany liczby osób zamieszkałych od 1 maja aktualizację danych należy składać w siedzibie Spółdzielni.

Druk oświadczenia dostępny jest w siedzibie Spółdzielni lub na stronie internetowej Spółdzielni ([www.smlw-dzialdowo.pl](http://www.smlw-dzialdowo.pl)).

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI W 2014 ROKU**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie w roku 2014 pracował w następującym składzie:

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

Zarząd w roku 2014 odbył 18 protokołowych 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 10, 17, 20, 24 lutego 2014 r. i uczestniczył w obradach Walnego Zgromadzenia Członków w dniach 23, 24, 25 czerwca 2014 r.

W całym okresie sprawozdawczym, 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 należyтым stanie technicznym wymaganym przepisami prawa budowlanego oraz zapewniającym bezpieczeństwo mieszkańcom,
- dbania o interesy mieszkańców.

W roku 2014 do kluczowych zadań należało:

- pozyskanie dotacji z budżetu państwa w ramach tzw. premii termomodernizacyjnej z Banku Gospodarstwa Krajowego na prace energooszczędne - termomodernizacyjne,
- 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 2014 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 pogorszonym stanie technicznym.

Do zadań tych należą m.in.:

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

W ramach opłaty eksploatacyjnej w naszej Spółdzielni zawarta jest również opłata podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntu. Opłaty te w wielu innych Spółdzielniach stanowią odrębny element naliczeń czynszowych, gdyż nie są one opłatami całkowicie zależnymi od gospodarki Spółdzielni Mieszkaniowej.

### **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 2014 r. wynosiły 2.603.193,62 zł. Średni roczny koszt centralnego ogrzewania w 2014 r. wynosił 26,89zł/m<sup>2</sup> (tj.3,31 zł/m<sup>2</sup>/m-c).

W 2014 r. zaliczki na centralne ogrzewanie zostały ustalone na poziomie: opłata stała 0,55 zł – 0,99 zł przez 12 miesięcy w roku; opłata zmienna 3,00 zł – 4,98 zł 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 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 2014 w dalszym ciągu przeprowadzaliśmy 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 mające na celu ograniczenie strat ciepła i optymalizacji kosztów, które spadły w stosunku do roku poprzedniego o 13,68 % skutkowały w roku 2014 zwrotem poniesionych zaliczek do naszych mieszkańców w wysokości 853.942,56 zł.

### **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.

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:**

- negocjacje z Urzędem Miasta (uczestnictwo w posiedzeniu Komisji Budżetów i Finansów Rady Miasta Działdowo) w sprawie pozyskania bonifikaty na przekształcenie użytkowania wieczystego we własność działek, gdzie Spółdzielnia ponosiła nakłady finansowe (parkingi, ciągi pieszo - jezdne). W efekcie Spółdzielnia Mieszkaniowa uzyskała pozytywną opinię radnych w zakresie udzielenia Spółdzielni bonifikaty w wysokości 95 % wartości części działek,
- działalność w Warmińsko – Mazurskim Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych – członkostwo w Radzie Nadzorczej, promocja Spółdzielni w Działdowie,
- uczestnictwo w spotkaniach i konsultacjach z władzami Miasta Działdowo, dbanie o interesy Spółdzielni.

### **SPRAWY ADMINISTRACYJNE**

W 2014 roku Spółdzielnia wykonywała swoje obowiązki względem Członków Spółdzielni załogą zatrudnioną na 35 3/4 etatach. Struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2014 została zatwierdzona uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2014 oraz 19/2014. 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 świadczonej 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 25 pracowników i tak przeszkolono:

- 12 osób z zakresu komunikacji społecznej,
- 4 osoby z zakresu ochrony danych osobowych,
- 1 osoba w zakresie eksploatacji urządzeń elektromagnetycznych do 1kV,
- 2 osoby z zakresu funkcjonowania organów w spółdzielniach mieszkaniowych,
- 1 osoba w zakresie najnowszych zmian w przepisach prawa pracy, ubezpieczeń społecznych i podatków oraz prawidłowego ich stosowania w 2014 roku,
- 4 osoby z zakresu zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 1 osoba w zakresie obowiązków prawidłowego prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego oraz dokumentacji i eksploatacji. Odpowiedzialność zarządcy.

### **STAN ZASOBÓW, CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółdzielnia zrzeszała 1.863 Członków zamieszkałych w budynkach wielorodzinnych.

Zasoby naszej Spółdzielni stanowią:

1. 2012 mieszkania w 46 budynkach wielorodzinnych, w tym:
  - lokatorskie - 37,
  - własnościowe - 594,
  - odrębna własność - 1.381.
2. 223 garaże, w tym:
  - własnościowe – 178 – pow. 5.182,00 m<sup>2</sup> (grunt),
  - odrębna własność - 45 – pow. 1.478,00 m<sup>2</sup> (grunt),
  - dzierżawa terenu - 7.259,00 m<sup>2</sup> p.uż. - garaże blaszane i najem garaży murowanych przy ul. Świerkowej - 7.590,10 m<sup>2</sup>.
3. 10 lokali użytkowych.
4. Nieruchomości niezabudowane:
  - ~ 5.500,00 m<sup>2</sup> - dróg i parkingów,
  - 2.500,00 m<sup>2</sup> - placów zabaw,
  - 80.154,00 m<sup>2</sup> - terenów.

Zasoby Spółdzielni na koniec grudnia 2014 r. zamieszkiwało 4.488 mieszkańców naszego miasta.

Ogółem powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni na koniec 2014 r. wynosiła 106.126,61 m<sup>2</sup>, w tym:

- lokale mieszkalne – 101.501,44 m<sup>2</sup>,
- lokale użytkowe – 1.705,16 m<sup>2</sup>,
- garaże murowane – 2.920,01 m<sup>2</sup>.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. we władaniu Spółdzielni było 176.766,53 m<sup>2</sup> gruntów, w tym:

- grunty własne – 74.163,53 m<sup>2</sup>,
- grunty we wieczystym użytkowaniu – 102.603,00 m<sup>2</sup>.

Ponadto Spółdzielnia zarządzała w 2014r. 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 2014 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 2014 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 2014 r. wynosiła 20.486.538,38 zł. Wartość jest większa w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 329.513,62 zł.

Rachunek zysków i strat wykazuje za 2014 rok zysk netto w kwocie 374.482,21 zł. W poprzednich latach zysk netto wyniósł:

- w 2013 r. – 422.911,04 zł.,
- w 2012 r. – 369.062,84 zł.,
- w 2011 r. – 287.508,70 zł.,

Wypracowany w 2014 r. zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 1,82 % (w 2013 r. 2,10 %),
- przychodów ogółem 4,34 % (w 2013 r. 4,84 %),
- zaangażowanego kapitału własnego 2,12 % (w 2013 r. 2,43 %).

Na zysk netto wpłynął bardzo dobry wynik na działalności operacyjnej, świadczący o prawidłowym zarządzaniu mieniem Spółdzielni.

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

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

Ponadto wskaźniki płynności finansowej (III stopnia) przyjmują prawidłowy poziom, 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.

Na podstawie sporządzonego sprawozdania finansowego za rok 2014 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 2014 r.**

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych wg stanu na dzień 1 stycznia 2014 r. wynosiły 462.553,69 zł. Kwota ta stanowiła 5,41 % rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych za 2013 r., a 53,53 % średniego naliczenia miesięcznego za 2013 r.

Natomiast zaległości na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosiły 397.612,13 zł., co stanowi 4,36 % rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych za 2014 r. oraz 43,68 % średniego naliczenia miesięcznego z 2014 r. (wskaźniki procentowe określające poziom zaległości poprawiły się w stosunku do stanu z początku roku pomimo wzrostu opłat).

Spadek zaległości w okresie od I – XII/2014 r. wyniósł 64.941,56 zł. Struktura zaległości:

Zakres zaległości	Liczba osób	Kwota zaległości
Powyżej 10.000,-	11	175.581,98
8.000 - 9.999	0	0
6.000 – 7.999	1	6.655,12
4.000 – 5.999	6	29.379,25
2.000 – 3.999	14	39.863,29
1.000 – 1.999	25	33.226,65
0 - 999	789	112.905,84
<b>Razem</b>	<b>846</b>	<b>397.612,13</b>

Z powyższego zestawienia wynika, że wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r., 53,22 % ogólnej kwoty zaległości tj. 211.616,35 zł dotyczy 18 lokali, które stanowią zaległość w przedziale od 4.000,00 – 10.000,00 i powyżej, co stanowi 0,88 % wszystkich mieszkań w Spółdzielni.

Zaległości w przedziale od 2.000,- zł do 4.000,- zł dotyczą 14 lokali (0,69 % ogólnej liczby mieszkań Spółdzielni). Jest to kwota 39.863,29 zł., która stanowi 10,03 % ogólnej kwoty zaległości.

W przedziale zaległości od 1.000,- zł do 2.000,- zł jest zadłużonych 25 lokali (1,23 % mieszkań) na ogólną kwotę 33.226,65 zł., która stanowi 8,36 % zadłużenia całej Spółdzielni.

Natomiast w przedziale zaległości od 0,- zł – 1.000,- zł dotyczy 789 osób (38,77 % mieszkań), z tego 663 lokale z zadłużeniem nieprzekraczającym jednomiesięcznego wymiaru opłat (kwota 61.222,92 zł). Kwota zadłużenia tej grupy 112.905,84 zł - stanowi wobec całej zaległości 28,40 %.

Z zaległościami do 100,- zł jest 516 lokali. Zaległości ogółem występują w 846 lokalach.

Spółdzielnia w roku 2014 skierowała do Sądu 33 sprawy i uzyskała nakazy zapłaty. Sześć osób po uzyskaniu sądowych nakazów zapłaty spłaciło całe zadłużenie – kwota ok. 10,3 tys.zł., 2 osoby płacą ratalnie zasądzoną kwotę (po otrzymaniu zgody Zarządu), 1 osoba złożyła odwołanie do Sądu i spisano z nią sądową ugodę zapłaty. W stosunku do pozostałych osób prowadzone jest postępowanie komornicze.

W miesiącu grudniu 2014 r. otrzymaliśmy wyrok w sprawie eksmisji bez przyznania lokalu socjalnego.

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 długi, a dłużnik nie ponosi kosztów związanych z windykacją tj. kosztów sądowych, kosztów zastępstwa procesowego i kosztów komorniczych.

W roku 2014 Zarząd przeprowadził rozmowy z 32 osobami zalegającymi.

Przed przybyciem na rozmowy z Zarządem 6 osób spłaciło całą zaległość (ok. 12 tys.zł), 3 osoby dokonały wpłat częściowych zadłużenia (ok. 4 tys.zł), 18 osób zadeklarowało się do spłat ratalnych natomiast pozostałe 5 osób nie przybyło na rozmowy.

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

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

Ogółem w 2014 roku wysłano ok.600 wezwań do zapłaty.

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 2014 pobrało je 146 osób na ogólną kwotę 323.220,59 zł.

## DYŻURY W SPÓŁDZIELNI

W roku 2014 odbywały się dyżury przedstawicieli Komendy Powiatowej Policji (1 raz w miesiącu), Rady Prawnego (1 raz w miesiącu) oraz Członków Rady Nadzorczej.

## TERMOMODERNIZACJA BUDYNKÓW

W 2014 roku Spółdzielnia przystąpiła do przygotowania niezbędnej dokumentacji w kwestii związanej z termomodernizacją budynków oraz zasadami jej finansowania przy współudziale wsparcia finansowego z budżetu państwa w ramach tzw. premii termomodernizacyjnej. Warunkiem pozyskania premii było 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.

Po spełnieniu wszelkich niezbędnych procedur Spółdzielnia udało się pozyskać środki z Banku Gospodarstwa Krajowego. Kolejnym etapem było wyłonienie wykonawców na wykonanie prac remontowych w 8 budynkach Spółdzielni - ul. Hallera 23, ul. Łąkowa 6, ul. Nidzicka 11, ul. Biedrwy 4, 6, ul. Rydygiera 5 oraz ul. Leśna 9A, ul. Norwida 3. Prace remontowe na budynkach Biedrwy 4, 6 oraz Hallera 23 ruszyły pod koniec minionego roku.

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI W 2014 ROKU

Rada w roku 2014 do 23.06.2014 r. pracowała w pełnym składzie:	
Zdzisław Wasielewski	Przewodniczący Rady
Barbara Burkacka	Z-ca Przewodniczącego
Jadwiga Smółka	Sekretarz
Tadeusz Anczykowski	Członek
Małgorzata Chojnowska	Członek
Elżbieta Konarzewska	Członek
Roman Rynkowski	Członek
Adam Skibniewski	Członek
Grzegorz Zdunek	Członek

Nowo wybrana Rada rozpoczęła pracę w pełnym składzie od dnia 03.07.2014 r.	
Zdzisław Wasielewski	Przewodniczący Rady
Andrzej Menderski	Z-ca Przewodniczącego
Ewa Fryzowska	Sekretarz
Eryka Cieślińska	Członek
Michał Jakubowski	Członek
Roman Łukaszewski	Członek
Wanda Nowicka	Członek
Aleksandra Orzechowska	Członek
Sebastian Świątkiewicz	Członek

Powołano 3 Komisje stałe i tak:

Komisja finansowa	
Ewa Fryzowska	Przewodnicząca
Aleksandra Orzechowska	Członek
Zdzisław Wasielewski	Członek

Komisja gospodarki i inwestycji	
Roman Łukaszewski	Przewodniczący
Michał Jakubowski	Członek
Andrzej Menderski	Członek

Komisja kulturalno – oświatowa, porządku i bezpieczeństwa	
Aleksandra Orzechowska	Przewodnicząca
Eryka Ciesielska	Członek
Wanda Nowicka	Członek
Sebastian Świątkiewicz	Członek

W roku 2014 odbyło się 15 posiedzeń Rady Nadzorczej oraz 15 posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej oraz 3 posiedzenia Komisji. Tematyka posiedzeń obejmowała w całości sprawy poświęcone Spółdzielni oraz jej mieszkańcom. Tematyka posiedzeń obejmowała następujące sprawy:

- przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej, Zarządu, działu administracyjno – technicznego, struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- ustalanie funduszu płac, analiza kosztów Spółdzielni oraz sposobu ich zmniejszenia,
- zatwierdzenie planów finansowych, gospodarczych 2014 r.,
- plan remontów na 2014 r. jego analiza, zatwierdzenie planu,
- analiza kosztów podgrzania wody, centralnego ogrzewania oraz ubytków zimnej wody,
- zaległości czynszowe i sposoby ich zmniejszenia,
- rozliczenia za media,
- kontrola gospodarki magazynowej,
- rozpatrywanie pism i wniosków lokatorów,
- zmiany w regulaminie dot. rozliczenia podgrzania ciepłej wody,
- ustalenie wysokości opłat eksploatacyjnych, po dokonaniu wnikliwej analizy tych opłat,
- kredyty mieszkaniowe członków Spółdzielni, zaległości w opłatach, sposoby ściągłości zaległości kredytowych,
- wymiana wodomierzy będących poza czasem legalizacji i instalacja nowych urządzeń pomiarowych,
- udział członków Rady Nadzorczej w przetargach,
- pełnienie dyżurów w Spółdzielni przez członków Rady i Radcę Prawnego raz w miesiącu,
- 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 ustanowienie służebności gruntowej,
- sprawa uchwalenia regulaminów w zakresie montażu i konserwacji instalacji domofonowej,
- sprawa zatwierdzenia zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania,
- spotkania środowiskowe z mieszkańcami dot. termomodernizacji bloków przy ul. Rydygiera, Biedrawiny, Hallera, Łąkowa, Nidzicka, Leśna, Norwida.
- Rada odbyła spotkanie z Kierownictwem Komendy Powiatowej Policji i Straży Miejskiej na temat bezpieczeństwa i porządku publicznego na osiedlach Spółdzielni. Współpraca będzie kontynuowana.
- sprawa dot. obchodów 80-lecia istnienia Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie,
- sprawa dot. podziału Walnego Zgromadzenia na części.

## DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – OŚWIATOWO - KULTURALNA

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



2. Działalność zajęć plastycznych dla dzieci szkół podstawowych (od 6 roku życia). **Zajęcia plastyczne odbywają się w świetlicy Spółdzielni przy ul. Nidzickiej 17 w każdy wtorek w godz. 17<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup>** (zapisów na zajęcia plastyczne można dokonywać osobiście lub telefonicznie do Spółdzielni)



3. Działalność zajęć tanecznych dla dzieci szkół podstawowych (od 6 roku życia). **OBCENIE DZIAŁALNOŚĆ ZAJĘĆ TANECZNYCH ZOSTAŁA ZAWIESZONA.**
4. Prowadzenie Klubu Seniora współpraca z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Działdowie. **Klub Seniora zaprasza codziennie w godz. 10<sup>00</sup> – 14<sup>00</sup> do starej siedziby Spółdzielni przy ul. Norwida 2.**



5. Wigilia dla Seniorów i Osób Samotnych, którą Spółdzielnia zorganizowała dnia 22 grudnia 2014 r.



6. Z okazji świąt Wielkanocnych Spółdzielnia oraz Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Działdowie zorganizowali Śniadanie Wielkanocne dla Seniorów i Osób Samotnych.



7. Zajęcia szachowe dla wszystkich grup wiekowych. Zajęcia odbywają się w świetlicy Spółdzielni przy ul. Nidzickiej 17 w każdy wtorek w godz. 18<sup>00</sup>- 19<sup>00</sup> (zapisów na zajęcia szachowe można dokonywać osobiście lub telefonicznie do Spółdzielni)



8. Dzień dziecka dla najmłodszych mieszkańców naszej Spółdzielni, z tej okazji dnia 24 maja 2015r. został zorganizowany festyn plenerowy z ciekawymi zabawami i konkursami.



**SPONSORZY DNIA DZIECKA**



10. Dopełnieniem prowadzonej działalności są wydawanie biuletynu informacyjne dla mieszkańców.



## INWESTYCJE ZREALIZOWANE W 2014 ROKU

1. **Malowanie klatek schodowych** budynków przy ulicy Rydygiera 1 oraz Rydygiera 3.
2. **Montaż separatora powietrza** w budynkach przy ulicy Norwida 1 oraz Norwida 3.
3. **Płukanie wymienników JAD** w budynkach przy ulicy Karłowicza 2, Karłowicza 6, Nidzicka 13, Nidzicka 15, Norwida 1, Norwida 3 oraz Norwida 5.
4. **Remont kominów wentylacyjnych** w budynkach przy ulicy Biedrawiny 2, Biedrawiny 4, Nidzicka 9, Nidzicka 11, Norwida 3, Norwida 5 oraz Rydygiera 1.
5. **Wymiana regulatora pogodowego** w budynkach przy ulicy Łąkowej 10, Łąkowej 4, Łąkowej 6, Łąkowej 8, Nidzicka 9, Nidzicka 11, Kolejowa 17 oraz Kolejowa 18.
6. **Docieplenie fundamentu** w budynkach przy ulicy Nidzicka 13, Nidzicka 15 oraz Skłodowskiej 2.
7. **Docieplenie stropu piwnicy** w budynkach przy ulicy Łąkowej 10, Łąkowej 4, Łąkowej 8, Norwida 11, Norwida 13 oraz pomieszczenia suszarni budynków przy ulicy Norwida 19 oraz Nidzickiej 13.
8. **Docieplenie szczytu** w budynku przy ulicy Rydygiera 9.
9. **Montaż witrzyn w wiatrolapach** w budynku przy ulicy Norwida 23.
10. **Płukanie instalacji ciepłej i zimnej wody** w budynkach przy ulicy Biedrawiny 2, Malewskiej 1, Norwida 23 oraz Rydygiera 1.
11. **Częściowy remont balkonów** budynków przy ulicy Norwida 5 oraz Rydygiera 9.
12. **Remont pasa podrynnowego** budynków przy ulicy Karłowicza 6 oraz Nidzicka 15.
13. **Remont podestu wejścia do klatek schodowych** w budynkach przy ulicy Norwida 13 oraz Norwida 19.
14. **Remont wiatrolapów** w budynkach przy ulicy Norwida 7 oraz Norwida 9.
15. **Wymiana drzwi wewnętrznych w wiatrolapach** w budynku przy ulicy Rydygiera 7.
16. **Wymiana okien na klatkach schodowych** w budynku przy ulicy Rydygiera 7.
17. **Wymiana wodomierzy – odczyt radiowy** w budynkach przy ulicy Norwida 9, Norwida 11, Norwida 19, Norwida 21 oraz Norwida 27.
18. **Remont kostki** przed budynkami Rydygiera 7 oraz Rydygiera 9.
19. **Wymiana instalacji wody użytkowej w piwnicach** budynków przy ulicy Norwida 9, Lenartowicza 9 oraz Kolejowej 18.
20. **Oświetlenie – wymiana lamp ulicznych:**
  - ▲ chodnik pomiędzy budynkami Norwida 21 i dawnym kioskiem,
  - ▲ droga wewnętrzna przy budynku Malewskiej 1, Biedrawiny 2, 4,
  - ▲ plac zabaw przy budynkach Norwida 21, 23, 27,
  - ▲ droga wewnętrzna przy budynku Norwida 17, 19, 23, 25,
  - ▲ parking pomiędzy budynkami Leśna 9 i Leśna 11A,
  - ▲ parking przy budynkach Rydygiera 7, 9, 9A.
21. **Budowa parkingu, ciąg pieszo – jezdny, droga:**
  - ▲ parking i droga - ul. Biedrawiny 2, 4, Malewskiej



Teren zielony przed budową parkingu



Parking pomiędzy budynkami Biedrawiny 2, a Biedrawiny 4



Droga wewnętrzna wzdłuż budynku Malewskiej 1 (przed)



Droga wewnętrzna wzdłuż budynku Malewskiej 1 **OBECNIE**

- ▲ parking – ul. Norwida 23, 25,



Parking pomiędzy budynkami Norwida 23, a Norwida 25 (przed)



Parking pomiędzy budynkami Norwida 23, a Norwida 25 **OBECNIE**

- ▲ ciąg pieszo – jezdny – ul. Norwida 7, 9.



Ciąg pieszo – jezdny w traktacji remontu



Ciąg pieszo – jezdny **OBECNIE**

22. **Wykonanie altanek śmietnikowych:**

- ▲ Norwida 19,



Kontenery przed budynkiem przy ul. Norwida 19



Altanka śmietnikowa przed budynkiem przy ul. Norwida 19

▲ Norwida 25,



Kontenery przed budynkiem przy ul. Norwida 25



Altanka śmietnikowa przed budynkiem przy ul. Norwida 25

▲ Karłowicza 6,



Altanka śmietnikowa przed budynkiem przy ul. Karłowicza 6

▲ Nidzicka 13



Altanka śmietnikowa przed budynkiem przy ul. Nidzicka 13

▲ Norwida 2,



Kontenery przed budynkiem przy ul. Norwida 2



Altanka śmietnikowa przed budynkiem przy ul. Norwida 2

▲ Norwida 7.



Kontenery przed budynkiem przy ul. Norwida 7



Altanka śmietnikowa przed budynkiem przy ul. Norwida 7

**23. Budowa chodnika:**

- ▲ północny szczyt Norwida 21,
- ▲ zachodni szczyt Lenartowicza 3,
- ▲ Norwida 13 do Norwida 17,
- ▲ Lenartowicza 3 do Lenartowicza 9.

**24. Rekultywacja terenów zielonych:**

- ▲ Leśna 9 – Leśna 11A,



Teren zielony przy ul. Leśnej (przed)



Teren zielony przy ul. Leśnej OBECNIE

- ▲ Norwida 15 – Lenartowicza 3.



Teren zielony w szczycie budynku przy ul. Lenartowicza 3



Teren zielony pomiędzy budynkami Norwida 21, a Norwida 23

**25. Teren rekreacyjny – boisko do siatkówki obok placu zabaw Norwida 21.**



Boisko wielofunkcyjne

## PLANY NA ROK 2015

1. **Termomodernizacja budynków** – ul. Hallera 23, ul. Łąkowa 6, ul. Nidzicka 11, ul. Biedrawiny 4, 6, ul. Rydygiera 5 (inwestycje w trakcie realizacji) oraz ul. Leśna 9A, ul. Norwida 3.



Budynek przy ul. Hallera 23



Budynek przy ul. Łąkowej 6



Budynek przy ul. Nidzickiej 11



Budynek przy ul. Biedrawiny 4



Budynek przy ul. Biedrawiny 6

2. **Remont klatek schodowych** w budynkach przy ul. Skłodowskiej 2, Rydygiera 9A.
3. **Remont kominów wentylacyjnych** – ul. Łąkowa 10, ul. Karłowicza 2,6 , ul. Norwida 1, ul. Kolejowa 17,18, ul. Rydygiera 5.
4. **Remont schodów wejściowych do budynku** przy ul. Norwida 2.
5. **Orynnowanie wiatrolapów budynków** – ul. Norwida 1, ul. Lenartowicza 9,7,3 – inwestycja zakończona.
6. **Remont pasa podrynnowego** – ul. Nidzicka 9,15, ul. Norwida 1.
7. **Remont opaski wokół budynku** przy ul. Norwida 13 – inwestycja zakończona.
8. **Wykonanie opaski wokół budynku** Norwida 7 – inwestycja zakończona.
9. **Wymiana okien na klatkach schodowych oraz drzwi w wiatrolapach** w budynku przy ul. Rydygiera 9A.
10. **Remont pokrycia dachowego** - ul. Norwida 11.
11. **Zamontowanie opraw wraz z czujnikami ruchu na klatkach schodowych** budynku ul. Malewskiej 1 – inwestycja zakończona.
12. **Zamontowanie altanki śmietnikowej** przy szczycie budynku ul. Leśna 9A i 11A – inwestycja zakończona.



Kontenery w szczycie budynków Leśna 9 i 11A



Altanka śmietnikowa w szczycie budynków Leśnej 9 i 11A

13. **Ustawienie stojaków na rowery.**
14. **Zagospodarowanie terenów zielonych** – ul. Karłowicza 6, ul. Lenartowicza 3, ul. Norwida 9, 7, 15, ul. Rydygiera 7.
15. **Płukanie instalacji kanalizacji sanitarnej** – ul. Lenartowicza 9, 3, ul. Leśna 9.
16. **Płukanie instalacji ciepłej wody i zimnej wody** – ul. Leśna 13B, 9, 9A, 11A.
17. **Wymiana poziomów zimnej wody wraz z zaworami** – ul. Łąkowa 4,6,8,10 roboty zakończone. ul. Kolejowa 17.
18. **Wymiana zaworów podpionowych** – ul. Kolejowa 17.
19. **Wymiana poziomów zimnej wody i ciepłej wody wraz z zaworami** – ul. Nidzicka 11, ul. Norwida 11.
20. **Wymiana odpowietrzników w pionie** – ul. Nidzicka 13, ul. Norwida 3, 7, ul. Lenartowicza 9.
21. **Uzupełnienie ubytków w posadzce na klatkach schodowych** – ul. Rydygiera 7.
22. **Budowa parkingu wraz z oświetleniem** pomiędzy budynkami Rydygiera 3 a 5.
23. **Oświetlenie terenu** przy ul. Norwida 7-9 oraz oświetlenie parkingu przy ul. Nidzickiej 9-11 – inwestycje zakończone.
24. **Wymiana wodomierzy** – odczyt radiowy w budynkach Norwida 2, 13, 23, 25,

**DZIEŃ DZIECKA ZORGANIZOWANY PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ  
DNIA 24 maja 2015 roku**

