

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA  
W DZIAŁDOWIE**

**Sprawozdanie z działalności  
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej  
Lokatorsko - Własnościowej  
za rok 2015**

str. 4

**Sprawozdanie z działalności Rady  
Nadzorczej Spółdzielni  
Mieszkaniowej Lokatorsko -  
Własnościowej  
za rok 2015**

str. 8



**Uchwała nr 23/2016r**

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –  
Własnościowej w Działdowie z dnia 10 maja 2016 r.  
w sprawie podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenie  
członków Spółdzielni do poszczególnych części w 2016 roku.**

§ 1

Dokonuje się podziału Walnego Zgromadzenia w 2016 roku na trzy części:

**Pierwsza część Walnego Zgromadzenia odbędzie się  
13 czerwca 2016r o godz.: 16<sup>00</sup>.**

1. Pierwsza część Walnego Zgromadzenia – zaprasza się wszystkich członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne w budynkach:
- |                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| 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,     |
- oraz posiadający garaże (bez względu na ich lokalizację) członków oczekujących oraz członków nie posiadających praw do lokali.

**Druga część Walnego Zgromadzenia odbędzie się  
14 czerwca 2016r o godz.: 16<sup>00</sup>.**

2. Druga część Walnego Zgromadzenia – członkowie Spółdzielni zamieszkali lub posiadający lokale mieszkalne w budynkach:
- ul. Norwida 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27,
  - ul. Lenartowicza 3,7,9,
  - ul. Leśna 9, 9A,11A,13B.

**Trzecia część Walnego Zgromadzenia odbędzie się  
15 czerwca 2016r o godz.: 16<sup>00</sup>**

3. Trzecia część Walnego Zgromadzenia – członkowie Spółdzielni zamieszkali lub posiadający lokale mieszkalne w budynkach:
- |                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 1. ul. Karłowicza 2, 6,             | 3. ul. Biedrawiny 2, 4, 6, |
| 2. ul. Rydygiera 1, 3, 5, 7, 9, 9A, | 4. ul. Malewskiej 1        |

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

**Porządek obrad Walnego Zgromadzenia**

- Otwarcie obrad, wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
- Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, Wnioskowej.
- Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
- Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2015 r. i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady.
- Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2015 r. i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu.
- Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2015 r. i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 r.
- Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2015 r.
- Przedstawienie informacji o przeprowadzonej przez Warmińsko – Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych lustracji pełnej z działalności Spółdzielni za okres 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r.
- Udzielenie absolutorium członkom Zarządu – podjęcie uchwał.
- Wybór delegata na Zjazd Przedkongresowy Krajowej Rady Spółdzielczej – podjęcie uchwały.
- Podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości gruntowej nr działek 264/26, 271/68 przy ul. Rydygiera na rzecz wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Rydygiera 11.
- Rozpatrzenie projektów uchwał i wniosków przedłożonych Komisji Wnioskowej – podjęcie uchwał.
- Zamknięcie obrad.

## SZANOWNI MIESZKAŃCY,

Podsumowując rok 2015 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 Biegego 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 13, 14, 15 czerwca 2016 roku. Państwa głos jest niezwykle cenny mogący przynieść pozytywne przemyślenia jak również pozwalającej wyciągnąć wnioski na przyszłość.

Z wyrazami szacunku  
Zarząd Spółdzielni

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

## OFERTA WSPÓLPRACY dla Wspólnot Mieszkaniowych i Właścicieli Indywidualnych Nieruchomości

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa w Działdowie od 80 lat zajmuje się administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami własnymi i powierzonymi. Ponadto zarządza Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Rydygiera 11. Naszym atutem oprócz doświadczenia jest wykwalifikowana kadra posiadająca niezbędne umiejętności i kwalifikacje. Wszystkim klientom zapewniamy profesjonalną obsługę administracyjną, techniczną, księgową, finansową. Zapewniamy również skuteczną windykację należności i kompleksową obsługę prawną Wspólnoty. W swoich działaniach kierujemy się zasadą ochrony interesów Właścicieli nieruchomości oraz odpowiedzialnością za wykonywaną pracę. Staramy się maksymalnie odciążyć naszych klientów od uciążliwych, aczkolwiek niezbędnych formalności związanych z bieżącym zarządzaniem obiektem budowlanym spełniając jednocześnie standardy określone przez przepisy prawa. Na życzenie Wspólnoty Mieszkaniowej umieszczamy uzgodnione materiały na naszej stronie internetowej. Stawki za świadczone przez Spółdzielnię usługi oraz koszty utrzymania nieruchomości wspólnej zostaną określone w trakcie dodatkowych negocjacji i uzgodnień z Zarządem Wspólnoty po uwzględnieniu oczekiwań Wspólnoty co do zakresu tych usług. Realizujemy zarządzanie i administrowanie nieruchomością już od 0,45 zł/m<sup>2</sup>. W przypadku zainteresowania służymy dodatkowymi informacjami, na ewentualne pytania odpowiemy osobiście lub telefonicznie pod numerem 23 697 97 92.

## CO WPLYWA NA KOSZT CIEPŁEJ WODY?

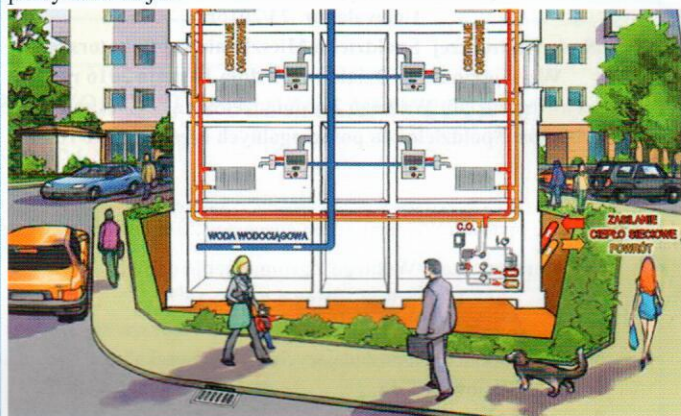
Instalacja ciepłej wody użytkowej w budynkach wielorodzinnych zbudowana jest z dwóch równoległych przewodów rurowych, z których jeden służy do przesyłu ciepłej wody z węzła cieplnego do punktów poboru wody w mieszkaniach, a drugi zapewnia cyrkulację ciepłej wody, tak aby można było z niej korzystać bezpośrednio po odkręceniu kranu. Ciepła woda krąży więc w instalacji niezależnie od poboru wody przez mieszkańców. Takie krążenie ciepłej wody w instalacji powoduje jej wychładzanie, a więc i konieczność ciągłego podgrzewu wody do odpowiedniej temperatury, tak aby zapewnić stałą gotowość dostawy ciepłej wody w każdym pionie i na każdej kondygnacji.

Koszt ciepłej wody zależy od ilości ciepłej wody zużytej przez mieszkańców, od ilości energii cieplnej zużytej do podgrzania wody do wymaganej temperatury oraz od opłat stałych (za moc zamówioną), płaconych dostawcy ciepła.

## IM MNIejsze zużycie ciepłej wody na mieszkańca, tym wyższa cena jej podgrzewu !!!

(odrotnie niż w przypadku ceny wody zimnej).

Należy pamiętać, że przy braku poboru ciepłej wody przez mieszkańców, nieużyta ciepła woda wraca do węzła cieplnego poprzez przewody cyrkulacyjne, wychładzając się po drodze, co z kolei powoduje konieczność kolejnego jej podgrzania do odpowiedniej temperatury – cykl taki powtarza się przez cały czas pracy instalacji.



## SALA KONFERENCYJNA DO WYNAJĘCIA

Informujemy, iż istnieje możliwość odpłatnego wynajęcia sali konferencyjnej w spółdzielni z przeznaczeniem na spotkania okolicznościowe, zebrania, kursy, szkolenia, pokazy, prezentacje, konferencje itp.

Do Państwa dyspozycji jest:

- zaplecze kuchenne,
- zaplecze sanitarne,
- bezpłatny parking,
- Internet,
- rzutnik, flipchart,
- klimatyzacja.



## LUSTRACJA PEŁNA

W miesiącu luty/marzec 2016 r. w Spółdzielni została przeprowadzona lustracja za okres od 01.01.2013 roku do 31.12.2015 roku Obejmująca całokształt jej działalności. Z ustaleń lustracji wynika:

- W okresie objętym lustracją w Spółdzielni prawidłowo funkcjonowały wszystkie przewidziane Statutem organy tj.: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.
- W latach 2013 – 2015 Zarząd prawidłowo zwoływał obrady Walnego Zgromadzenia Członków. Zapewnił prawidłowy przebieg obrad zgodnie z przyjętym porządkiem oraz rzetelnie sporządzał protokoły obrad.
- Organizacja wewnątrz Spółdzielni w tym okresie opierała się o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą schemat organizacyjny.
- Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe regulowane były Statutem Spółdzielni i regulaminami. Dokumentacja członkowska była kompletna i właściwie prowadzona oraz przechowywana, a rejestr członków Spółdzielni prowadzony był zgodnie z art. 30 ustawy Prawo spółdzielcze.
- Do kompetencji działu Administracyjno - Technicznego wg zakresu obowiązków należało m.in. nadzorowanie i utrzymanie w należyłym stanie technicznym i eksploatacyjnym zasobów mieszkaniowych, nadzór nad pracami remontowymi i konserwatorskimi zasobów Spółdzielni, kontrola działalności magazynu i taboru samochodowego, nadzór nad utrzymaniem porządku na posesjach należących do Spółdzielni. Prace remontowe wymagające odpowiednich zasobów sprzętowych, kadrowych oraz kwalifikacji zlecone były dla jednostek zewnętrznych. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie trybu wyboru wykonawców robót remontowych wyłonionych w drodze zapytań ofertowych bądź przetargów. Dokumentacja przetargów prowadzona była właściwie. Z ustaleń lustracji wynika, że umowy zawarte z dostawcami usług były poprawne i zabezpieczały interes Spółdzielni. Wszystkie w/w obowiązki Spółdzielnia wykonywała w sposób rzetelny i fachowy. Ponadto poprawnie była zapewniona dostawa niezbędnych mediów oraz usług komunalnych.
- Analiza stanu zaległości wykazała, że miały one tendencję malejącą, w zakresie lokali mieszkalnych i tendencję wzrostową w lokalach użytkowych. W roku 2015 w stosunku do roku 2013 stan zaległości na lokalach mieszkalnych obniżył się o 65.046,06 zł, a w lokalach użytkowych w tym samym okresie stan zaległości wzrósł o 13.521,32 zł.
- W latach 2013, 2014, 2015 Spółdzielnia uzyskiwała na działalności gospodarczej dodatni wynik finansowy. Sprawozdania finansowe za lata 2013 - 2015 były zbadane przez biegłych rewidentów. Z raportów biegłych wynika, że Spółdzielnia była w dobrej sytuacji finansowej i posiadała zdolność płatniczą.

Wskaźniki płynności finansowej wszystkich stopni posiadały wartość zapewniającą Spółdzielni wysoką płynność finansową, wskaźnik cyklu należności posiadał tendencję malejącą i wskazywał, że należności wobec Spółdzielni regulowane są w coraz krótszym okresie. Przestrzegano również złotej reguły bilansowej tj.: majątek trwały Spółdzielni finansowano głównie kapitałem własnym.

Wyniki podstawowych wskaźników ekonomiczno – finansowych oraz wyniki sprawdzenia sprawozdań finansowych nie wykazały zagrożenia w kontynuacji działalności w najbliższym czasie. Wyniki przeprowadzonej lustracji dały podstawę do wystawienia pozytywnej oceny działalności Spółdzielni.

W oparciu o ustalenia protokołu lustracji Związek Rewizyjny odstąpił od wydania zaleceń polustracyjnych.

## OFERTY NAJMU DZIERŻAWY



- teren wraz z fundamentem po byłym budynku na działce nr 152/136 przy ul. Norwida 2 w Działdowie,



- teren przy ul. Świerkowej o powierzchni 2,4 ha (istnieje możliwość dzierżawy części działki),



- lokal użytkowy o powierzchni 17,41 m<sup>2</sup>, znajdujący się na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Norwida 2 w Działdowie z przeznaczeniem na działalność handlowo – usługową.



- teren pod ustawienie reklamy przy ul. Nidzickiej oraz ul. Świerkowej

Szczegółowe informacje można uzyskać w Dziale Administracyjno - Technicznym Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej, tel. 23 697 99 01.

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI W 2015 ROKU

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Działdowie w roku 2015 pracował w następującym składzie:

1. **Małgorzata Zawodnik – Prezes Zarządu**
2. **Izabela Sokolnicka – Zastępca Prezesa Zarządu**

Zarząd w roku 2015 odbył 19 protokołowanych posiedzeń, w których brali udział kierownicy komórek organizacyjnych Spółdzielni oraz uczestniczył w 11 posiedzeniach Rady Nadzorcze i obradach Walnego Zgromadzenia Członków w dniach 15, 16, 17 czerwca 2015 r.

W całym okresie sprawozdawczym, Zarząd Spółdzielni realizował zadania zgodnie z zasadą kompetencyjności, określone w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i Statucie Spółdzielni.

Strategia pracy realizowana w 2015 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 niepogorszonym 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 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.

### STAN ZASOBÓW, CZŁONKOWIE SPÓŁDZIENI

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Spółdzielnia zrzeszała 1.839 Członków zamieszkałych w budynkach wielorodzinnych.

Zasoby naszej Spółdzielni stanowią 2012 mieszkania w 46 budynkach wielorodzinnych (w tym: 34 mieszkania lokatorskie, 586 mieszkań spółdzielczych własnościowych oraz 1392 lokali wyodrębnionych), 223 garaże (w tym: 177 garaży własnościowych i 46 z prawem odrębnej własności). Ponadto spółdzielnia wydierżawia 7.259,00 m<sup>2</sup> powierzchni terenu pod garaże blaszane i 7.357,75 m<sup>2</sup> pod najem garaży murowanych przy ul. Świerkowej. W zasobach spółdzielni jest również 11 lokali użytkowych oraz 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 2015 r. zamieszkiwało 4.344 mieszkańców naszego miasta.

Ogółem powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni na koniec 2015 r. wynosiła 108.088,06 m<sup>2</sup>, w tym: lokale mieszkalne – 101.501,44 m<sup>2</sup>, lokale użytkowe – 2.902,178 m<sup>2</sup>, garaże murowane – 3.665,49 m<sup>2</sup>. Na dzień 31 grudnia 2015 r. we władaniu Spółdzielni było 174.855,56 m<sup>2</sup> gruntów, w tym: grunty własne – 73.298,31 m<sup>2</sup>, grunty we wieczystym użytkowaniu – 101.557,25 m<sup>2</sup>. Spółdzielnia w roku 2015 zarządzała również Wspólnotą Mieszkaniową przy ulicy Rydygiera 11 liczącą 35 lokali mieszkalnych o pow. użyt. 1.514,63 m<sup>2</sup>.

### CENTRALNE OGRZEWANIE

Koszty centralnego ogrzewania na dzień 31 grudnia 2015r. wyniosły 2.353.499,42 zł. Średni roczny koszt centralnego ogrzewania w 2015r. wynosił 24,31zł/m<sup>2</sup> (tj. 2,99 zł/m<sup>2</sup>/m-c).

Koszty zakupu i dostawy ciepła uzależnione są od ilości zużytej 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 poprzednich sezonach grzewczych. Spółdzielnia może jedynie wpłynąć na zmniejszenie zużycia energii i obniżenie mocy zamówionej, a w rezultacie może obniżać koszty centralnego ogrzewania poprzez prowadzenie prac termomodernizacyjnych. W związku z zakończeniem w roku 2015 robót termomodernizacyjnych w 8 budynkach dokonano obniżenia mocy zamówionej. Ogólnie w roku 2015 dokonano rozliczenia wniesionych zaliczek na centralne ogrzewanie i tym samym dokonano zwrotu środków pieniężnych dla mieszkańców z tego tytułu na łączną kwotę 574.579,70 zł.

Potwierdzeniem celowości wykonanych prac termomodernizacyjnych są wypracowane oszczędności w budynkach wielorodzinnych Norwida 15, Norwida 17, Norwida 19, Norwida 21, w których przeprowadzono prace termomodernizacyjne w roku 2013. Dziś jesteśmy w stanie stwierdzić zmniejszenie o około 30% zużycia ciepła w tych budynkach porównując rok 2012 do 2014. Obecnie zaliczka na c.o. kształtuje się w zależności od budynku poniżej 3,00 zł/m<sup>2</sup> (tj. 2,06 – 2,98 zł/m<sup>2</sup>), a koszty wykazują tendencję spadkową i kształtowały się na przełomie lat następująco: - w roku 2012 – 318.916,61 zł, - w roku 2013 – 272.225,44 zł, - w roku 2014 – 220.946,52 zł, a w roku 2015 – 197.275,87 zł.

Ponadto, należy dodać, że pomimo wzrostu cen taryf ciepła zatwierdzonych przez URE od 01.01.2016 r. zaliczki na centralne ogrzewanie dla powyższych budynków nie zostały zwiększone i zostały utrzymane w wysokości obowiązującej w roku 2015.

## WODA

Spółdzielnia w dalszym ciągu podejmuje działania mające na celu obniżenie różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierzy mieszkaniowych a budynkowych.

Co kwartał zarząd Spółdzielni analizuje zużycia wody i wskazuje do kontroli budynki, w których występują duże ubytki wody. Kontynuowane są działania związane z wymianą wodomierzy mieszkaniowych na wodomierze ze zdalnym odczytem radiowym poprawiające dokładność i jednoczesność odczytów.

Udało się nawiązać porozumienie z PGKiM w Działdowie w sprawie wymiany w kilku budynkach wodomierzy głównych na dokładniejsze wodomierze ultradźwiękowe. Poza tym przerobiono w tych budynkach usytuowanie wodomierzy głównych zachowując ponadnormatywne odległości przed i za wodomierzami, które wpłynęły na polepszenie wskazań wodomierzy głównych, a co za tym idzie polepszenie bilansu wody.

Problem występowania różnic w zużyciu wody jest złożony i dotyczy wszystkich Spółdzielni. Zapewniamy, że Spółdzielnia ze swojej strony nadal będzie podejmować działania mające na celu ograniczenie straty wody do minimum.

## SYTUACJA FINANSOWA

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych tj. 31 grudnia 2015 r.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni sprawozdanie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

Suma bilansowa czyli wartość aktywów (majątku) oraz wartość pasywów (źródeł finansowania majątku) na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosiła 22.363.178,17 zł. Wartość jest większa w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 1.876.639,79 zł.

Rachunek zysków i strat wykazuje za 2015 rok zysk netto w kwocie 293.072,80 zł.

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

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. Przyjmują również 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 2015 sytuację finansową i majątkową Spółdzielni należy uznać za stabilną, co pozwoli na kontynuację działalności gospodarczej w 2016 roku w co najmniej niezmiennym zakresie. Organem zatwierdzającym powyższe sprawozdanie jest Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

## ZADŁUŻENIA W OPLATACH EKSPLOATACYJNYCH I WINDYKACJA

### Informacja na temat zaległości i zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych wg stanu na dzień 1 stycznia 2015 r. wynosiły 397.612,13 zł., natomiast zaległości na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosiły 411.028,95 zł..

Struktura zaległości:

Zakres zaległości	Liczba osób	Kwota zaległości
Powyżej 10.000,-	7	107.586,88
8.000 - 9.999	3	24.351,20
6.000 – 7.999	5	31.667,57
4.000 – 5.999	4	18.679,00
2.000 – 3.999	10	27.713,87
1.000 – 1.999	48	66.172,77
0 - 999	862	134.857,66
<b>Razem</b>	<b>939</b>	<b>411.028,95</b>

Z powyższego zestawienia wynika, że wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r., 44,35 % ogólnej kwoty zaległości tj. 182.284,65 zł dotyczy 19 lokali, które stanowią zaległość w przedziale od 4.000,00 – 10.000,00 i powyżej, co stanowi 0,94 % wszystkich mieszkań w Spółdzielni.

Zaległości w przedziale od 2.000,- zł do 4.000,- zł dotyczą 10 lokali (0,50 % ogólnej liczby mieszkańców Spółdzielni). Jest to kwota 27.713,87 zł., która stanowi 6,74 % ogólnej kwoty zaległości.

W przedziale zaległości od 1.000,- zł do 2.000,- zł jest zadłużonych 48 lokali (2,39 % mieszkań) na ogólną kwotę 66.172,77 zł., która stanowi 16,10 % zadłużenia całej Spółdzielni.

Natomiast w przedziale zaległości od 0 zł – 1.000,- zł dotyczy 862 osób (42,84 % mieszkań), z tego 751 lokale z zadłużeniem nieprzekraczającym jednomiesięcznego wymiaru opłat (kwota 70.192,14 zł). Kwota zadłużenia tej grupy 134.857,66 zł - stanowi wobec całej zaległości 32,81 %.

Z zaległościami do 100,- zł jest 561 lokali. Zaległości ogółem występują w 939 lokalach.

Spółdzielnia w roku 2015 skierowała do Sądu 16 spraw i uzyskała nakazy zapłaty. Trzy osoby po uzyskaniu sądowych nakazów zapłaty spłaciło całe zadłużenie - kwota ok.9,8 tys. zł..

W miesiącu październiku 2015 r. dokonano eksmisji z lokalu przy ul. Norwida 3.

Oprócz postępowania sądowego, które jest ostatecznością Spółdzielnia prowadzi działania wewnętrzzspółdzielcze polegające na rozmowach Zarządu z osobami zalegającymi. Wielokrotnie zawierane są między Spółdzielnią, a dłużnikami umowy ugody o ratałną 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 2015 Zarząd przeprowadził rozmowy z 27 osobami zalegającymi.

Przed przybyciem na rozmowy z Zarządem 6 osób spłaciło całą zaległość (ok. 10 tys. zł), 2 osoby dokonały wpłat częściowych zadłużenia (ok. 3 tys. zł), 10 osób zadeklarowało się do spłat ratałnych natomiast pozostałe 9 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 zmniejszania zaległości wywieszane są na tablicach informacyjnych klatek schodowych informacje na temat zaległości całego budynku oraz poszczególnych klatek.

Ogółem w 2015 roku wysłano ok. 200 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 2015 pobrało je 130 osób na ogólną kwotę 275.946,22 zł.

## DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - OŚWIATOWO - KULTURALNA W 2015 ROKU

1. Organizacja zajęć języka angielskiego dla dzieci szkół podstawowych (klas I – III).
2. Zorganizowanie obchodów dnia dziecka dla najmłodszych mieszkańców.
3. Zorganizowaniu eventu świątecznego – spotkanie Świętego Mikołaja z najmłodszymi mieszkańcami.
4. Adaptacja pomieszczeń po biurach Spółdzielni w celu utworzenia Dziennego Domu „Senior – WIGOR”, współpraca Spółdzielni z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej. Dzienny Dom „Senior – WIGOR” oferuje ośmiogodzinny pobyt dla starszych mieszkańców od poniedziałku do piątku.
5. Dopełnieniem prowadzonej działalności są wydawane biuletyny informacyjne dla mieszkańców

*Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Działdowie z okazji*



# DNIA DZIECKA

*zaprasza na Festyn Plenerowy wszystkie dzieci mieszkające w zasobach Spółdzielni, który*

*odbędzie się w dniu 12.06.2016 r.*

*od godz. 12.00 do godz. 18.00 na placu przy ul. Rydygiera.*

*W programie wiele darmowych atrakcji!*

## TERMOMODERNIZACJA BUDYNKÓW

W roku 2014 rozpoczęto a w 2015 zakończono prace remontowe 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, tj. przy ul. Łąkowej 6, Hallera 23, Leśnej 9A, Norwida 3, Biedrawiny 4, Biedrawiny 6, Rydygiera 5 i Nidzickiej 11. Prace obejmowały docieplenie ścian z wykonaniem wyprawy elewacyjnej, na części budynków docieplenie stropodachów oraz gruntowny remont loggii i balkonów. Łączny koszt tych prac wyniósł 3.456.219,96 zł. Na wykonanie termomodernizacji budynków Spółdzielnia pozyskała dofinansowanie w postaci premii termomodernizacyjnych z Banku Gospodarstwa Krajowego o łącznej kwocie 285.126,00zł. Wykonane roboty wpłyną pozytywnie nie tylko na wygląd zewnętrzny budynków, na wzrost wartości mieszkań, ale także na zmniejszenie zużycia ciepła, co przełoży się na oszczędności finansowe użytkowników lokali mieszkalnych.



Budynek przy ul. Leśnej 9A



Budynek przy ul. Rydygiera 5



Budynek przy ul. Biedrawiny 4,



Budynek przy ul. Biedrawiny 6



Budynek przy ul. Nidzickiej 11



Budynek przy ul. Norwida 3



Budynek przy ul. Hallera 23



Budynek przy ul. Łąkowej 6

## INWESTYCJE ZREALIZOWANE W 2015 ROKU

W ramach remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych w 2015 r. wykonano:

1. **Malowanie klatek schodowych** budynków przy ulicy Skłodowskiej 2 oraz Rydygiera 9A.
2. **Zamontowanie opraw z czujnikami ruchu na klatkach schodowych** w budynkach przy ulicy Malewskiej 1, Biedrawiny 4, oraz przed klatkami Biedrawiny 6 i Norwida 5.
3. **Remont schodów wejściowych** w budynku przy ulicy Norwida 2.
4. **Wymiana drzwi w wiatrolapach** w budynku przy ulicy Rydygiera 9A.
5. **Wymiana okien na klatkach schodowych** w budynku przy ulicy Rydygiera 9A.
6. **Orynnowanie wiatrolapów** w budynkach przy ulicy Lenartowicza 3, Lenartowicza 7 oraz Norwida 1.
7. **Wymiana żarówek LED w lampach zewnętrznych** teren wokół budynków przy ulicy Kolejowej 17 i Kolejowa 18.
8. **Wykonanie trzepaków i ławeczek na dywany** przed budynkiem przy ulicy Norwida 19.
9. **Wykonanie opaski** wokół budynków przy ulicy Norwida 7 i Norwida 9.
10. **Remont opaski** wokół budynku przy ulicy Norwida 13.
11. **Remont posadzek loggi** w budynku przy ulicy Leśna 13B, (12 szt.).
12. **Wymiana piaskownicy** przed budynkiem przy ulicy Hallera 23.
13. **Ustawienie stojaków na rowery** przed budynkami przy ulicy Nidzicka 13, Nidzicka 15, Norwida 1, Norwida 3, Norwida 5, Norwida 7, Norwida 17, Norwida 21, Norwida 23, Norwida 25, Malewskiej 1, Lenartowicza 3, Leśna 9, Leśna 11 A, , Karłowicza 2 oraz Karłowicza 6.
14. **Plukanie wymienników JAD** w budynkach przy ulicy Nidzicka 13, Nidzicka 15, Norwida 1, Norwida 3, Norwida 5, Karłowicza 2 oraz Karłowicza 6.
15. **Plukanie instalacji ciepłej i zimnej wody** w budynkach przy ulicy Leśna 9, Leśna 9A, Leśna 11A oraz Leśna 13B.
16. **Wymiana poziomów zimnej wody wraz z zaworami** w budynkach przy ulicy Nidzicka 11, Łąkowa 4, Łąkowa 6, Łąkowa 8, Łąkowa 10 oraz Kolejowa 17.
17. **Wymiana zaworów zimnej i ciepłej wody** w budynku przy ulicy Norwida 11.
18. **Plukanie instalacji kanalizacji sanitarnej** w budynkach przy ulicy Lenartowicza 3, Lenartowicza 9, Leśna 9 oraz Norwida 23, 25.
19. **Wymiana odpowietrzników w pionie** w budynkach przy ulicy Nidzicka 13, Norwida 3, Norwida 7, Lenartowicza 9.
20. **Wymiana zaworów podpionowych c.o. – wymiana zawleczek** w budynkach przy ulicy Kolejowa 17 i Kolejowa 18.
21. **Zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną** przed budynkami przy ulicy Karłowicza 6, Lenartowicza 3, Norwida 15 i Rydygiera 7.



ul. Karłowicza 6



ul. Lenartowicza 3



ul. Norwida 15

W ramach remontów i inwestycji zrealizowanych na mieniu wspólnym w 2015 r. wykonano:

1. **Wykonanie trzepaków i ławeczek na dywany** przy ulicy Norwida 7, Norwida 21, Biedrawiny 4, Rydygiera 7 oraz Kolejowa 18.
2. **Oświetlenie zewnętrzne:**
  - Osiedle Biedrawiny – 12 szt.,
  - plac zabaw Norwida 1 – 2 szt.,
  - teren znajdujący się między budynkami Norwida 7 i Norwida 9,
  - oświetlenie parkingu - teren między Nidzicką 9 i 11,



Oświetlenie zewnętrzne terenu między budynkami Norwida 7 i Norwida 9

2. **Wymiana przewodów zasilających oświetlenie zewnętrzne** ciąg pieszy od Lenartowicza 9 do Norwida 13.
3. **Wykonanie altanki śmietnikowej** w szczycie budynków przy ulicy Leśna 9A i Leśna 11A.
4. **Place zabaw:**



➤ zjazd linowy przy boisku Norwida 23,



➤ urządzenia fitness przy placu zabaw Norwida 23,

➤ piaskownica osiedle Łąkowa.

5. **Utwardzenie nawierzchni miejsc postojowy** przed budynkiem przy ulicy Karłowicza dz. nr 152/152.



6. **Projekt parkingu** dla terenu między budynkami przy ulicy Rydygiera 3 i Rydygiera 5.

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI W 2015 ROKU**

Skład Rady Nadzorczej od 17.06.2015 r. do nadal:

Zdzisław Wasielewski	Przewodniczący Rady
Sebastian Świątkiewicz	Zastępca Przewodniczącego
Michał Jakubowski	Sekretarz
Eryka Cieślińska	Członek
Roman Łukaszewski	Członek
Wanda Nowicka	Członek
Aleksandra Orzechowska	Członek
Jadwiga Smółka	Członek
Tadeusz Anczykowski	Członek

W roku 2015 odbyło się 13 posiedzeń Rady Nadzorczej oraz 13 posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej oraz 3 posiedzenia Komisji. Rada podjęła 41 uchwał.

Tematyka posiedzeń obejmowała w całości sprawy poświęcone Spółdzielni oraz jej mieszkańcom. Tematyka posiedzeń obejmowała m.in.:

- przyjęcie planu pracy Rady Nadzorczej, Zarządu, działu administracyjno – technicznego, struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- zatwierdzenie planów finansowych, gospodarczych 2015 r.,
- plan remontów na 2015 r. jego analiza, zatwierdzenie planu,
- analiza kosztów podgrzania wody, centralnego ogrzewania oraz ubytków zimnej wody,
- zaległości czynszowe i sposoby ich zmniejszenia,
- rozliczenia za media,
- rozpatrywanie pism i wniosków lokatorów,
- ustalenie wysokości opłat eksploatacyjnych, po dokonaniu wnikliwej analizy tych opłat,
- udział członków Rady Nadzorczej w przetargach,
- pełnienie dyżurów w Spółdzielni przez członków Rady i Radcę Prawnego raz w miesiącu,
- sprawa przycinania drzew, żywopłotów, koszenie trawy,
- sprawa parkingów, placów zabaw, dróg dojazdowych, placów zieleni, chodników,

Rada odbyła spotkanie z Kierownictwem Komendy Powiatowej Policji i Straży Miejskiej na temat bezpieczeństwa i porządku publicznego na osiedlach Spółdzielni. Współpraca jest kontynuowana.