

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA W DZIAŁDOWIE



Uchwała nr 10/2017 r

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Działdowie z dnia 16 maja 2017r.
w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków do organizowanego
w trzech częściach Walnego Zgromadzenia Członków.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie działając na podstawie art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t.) Dz.U. z 17.10.2013 r, poz. 1222) oraz § 94 ust. 1 pkt. 10 Statutu Spółdzielni ustala następujące zasady zaliczania członków do organizowanego w trzech częściach Walnego Zgromadzenia Członków:

§ 1

**Pierwsza część Walnego Zgromadzenia odbędzie się
19 czerwca 2017r o godz.: 16⁰⁰.**

1. Pierwsza część Walnego Zgromadzenia Członków, 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 posiadających garaże (bez względu na ich lokalizację) członków oczekujących oraz członków nieposiadających praw do lokali.

**Druga część Walnego Zgromadzenia odbędzie się
20 czerwca 2017r o godz.: 16⁰⁰.**

2. Druga część Walnego Zgromadzenia – zaprasza się wszystkich członków Spółdzielni 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
21 czerwca 2017r o godz.: 16⁰⁰**

3. Trzecia część Walnego Zgromadzenia – zaprasza się wszystkich członków Spółdzielni 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. Małewskiej 1. |

§ 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: Przewodniczącego Zebrania, Zastępcy Przewodniczącego, Sekretarza.
- Przedstawienie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- Wybór Komisji
 - mandatowo – skrutacyjnej,
 - wnioskowej,
 - statutowej
- Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
- Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2016 r.
- Przedstawienie sprawozdania Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2016 r.
- Przedstawienie sprawozdania finansowego Spółdzielni i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 r.
- Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2016 r.
- Podjęcie uchwał w przedmiocie udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
- Wybór członków rady Nadzorczej na kadencję 2017 – 2020 – podjęcie Uchwały.
- Podjęcie uchwały w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Nr 152/159 przy ul. Nidzicka.
- Podjęcie uchwały w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Nr 939/13 przy ul. Hallera.
- Podjęcie uchwały w sprawie zbycia nieruchomości gruntowej Nr 271/69 przy ul. Leśnej.
- Uchylenie regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie – podjęcie uchwały.
- Podjęcie uchwały w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie
- Przyjęcie i zatwierdzenie wniosków przedłożonych Komisji Wnioskowej.
- Zamknięcie obrad.

SZANOWNI MIESZKAŃCY,

Podsumowując rok 2016 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 19, 20, 21 czerwca 2017 roku. Państwa głos jest niezwykle cenny mogący przynieść pozytywne przemyślenia jak również pozwalającej wyciągnąć wnioski na przyszłość.

Z wyrazami szacunku
Zarząd Spółdzielni
Prezes Małgorzata Zawodnik
Zastępca Prezesa Izabela Sokolnicka

OFERTA WSPÓŁPRACY 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/m². W przypadku zainteresowania służyliśmy dodatkowymi informacjami, na ewentualne pytania odpowiemy osobiście lub telefonicznie pod numerem 23 697 97 92.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Działdowie ubiega się o pozyskanie dofinansowania projektów ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińskiego – Mazurskiego na lata 2014-2020.

Pierwszym złożonym przez Spółdzielnię wnioskiem o dofinansowanie jest projekt pn.

„Montaż instalacji fotowoltaicznej oraz pompy ciepła na potrzeby c.w.u. w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Norwida 2, 7, 9 będących w zasobach SML-W w Działdowie”

z zakresu Osi Priorytetowej 4 Efektywność energetyczna, Działanie 4.1 Wspieranie wytwarzania i dystrybucji energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych. Inwestycja ta ma na celu obniżenie kosztów podgrzewu zimnej wody przeznaczonej do odbioru przez mieszkańców z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii oraz zmniejszenie zanieczyszczenia środowiska. Całkowita wartość projektu wynosi 659 017,40 zł, a kwota dofinansowana to 547 415,39 zł. Projekt pozytywnie przeszedł wymogi oraz ocenę formalną i został przekazany do oceny merytorycznej.

Planowany termin rozstrzygnięcia konkursu to I połowa czerwca 2017 r.

Kolejnymi złożonymi wnioskami o dofinansowanie są projekty pn.

1. „Kompleksowa modernizacja energetyczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Biedrawiny 2 będącego w zasobach SML-W w Działdowie”. Całkowita wartość projektu wynosi 570 572,21 zł., z czego kwota dofinansowana to 352 887,78 zł.
2. „Kompleksowa modernizacja energetyczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rydygiera 1 będącego w zasobach SML-W w Działdowie”. Wartość projektu to 571 255,62 zł., a wnioskowane dofinansowanie to 423 417,99 zł.
3. „Kompleksowa modernizacja energetyczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rydygiera 3 będącego w zasobach SML-W w Działdowie”. Całkowita wartość projektu wynosi 570 886,99 zł., a kwota dofinansowania to 407 441,93 zł.

Wnioski zostały złożone w zakresie Osi Priorytetowej 4 Efektywność energetyczna, Działanie 4.3 Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków, Poddziałanie 4.3.2 Efektywność energetyczna w budynkach mieszkalnych. Celem inwestycji tych projektów jest obniżenie kosztów eksploatacyjnych budynków mieszkalnych, poprawa efektywności energetycznej budynków, zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych oraz poprawa estetyki i wyglądu budynków mieszkalnych.

Rozstrzygnięcie konkursu dla aplikowanych projektów zaplanowane jest na wrzesień 2017 r.

BUDOWA BUDYNKU WIELORODZINNEGO

Realizując politykę rozwojową naszej Spółdzielni prowadzimy działania związane z budową nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce przy ul. Rydygiera. Idealna lokalizacja naszej inwestycji pozwalać będzie na korzystanie ze wszystkich walorów i uroków miasta. Infrastruktura w pobliżu zapewni komfort codziennego życia. Kilka minut spacerem od zaprojektowanego budynku funkcjonują szkoły podstawowe, przedszkola, przychodnie i szpital.

Nowoczesna architektura, wysoki standard wykonania oraz wysoka energooszczędność to cechy nowej inwestycji naszej Spółdzielni. Budynek został zaprojektowany z dużą dbałością o wygodę i komfort mieszkańców. W technologii tradycyjnej, o 4 – ech kondygnacjach nadziemnych i 1 – ej kondygnacji podziemnej. W ofercie znajdują się funkcjonalne i dostosowane do indywidualnych potrzeb 32 lokale mieszkalne o różnych powierzchniach użytkowych od 32 m² do 113 m² oraz różnej ilości pokoi i pomieszczeń. W budynku zaprojektowano mieszkania z antresolami. Kondygnację podziemną tworzyć będą komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne oraz gospodarcze. Projekt zagospodarowania terenu obejmuje dojazd do budynku wraz z 34 miejscami postojowymi.

Budynek wielorodzinny został zaprojektowany również z myślą o osobach niepełnosprawnych, bez barier architektonicznych. Z miejsc postojowych do budynku będzie poprowadzony utwardzony ciąg pieszy. W budynku, zaś zaprojektowano windy umożliwiające dogodną komunikację między piętrami.

Obszar wokół budynku otulać będą tereny zieleni.



Zgodnie z założonym celem działania Spółdzielni, przywracamy zapomnianą formę budownictwa mieszkaniowego o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Oferta skierowana jest do członków Spółdzielni, jest szansą dla wielu rodzin, które mają trudności z zakupem nowego mieszkania w związku z polityką prowadzoną przez banki i coraz surowszymi zasadami przyznawania kredytu hipotecznego. Wkład mieszkaniowy w przypadku mieszkań lokatorskich wynosić będzie 30 % wartości mieszkania. Pozostałe koszty budowy sfinansowane zostaną zaciągniętym przez Spółdzielnię kredytem, który spłacany będzie przez mieszkańców w miesięcznych ratach wraz z opłatami czynszowymi. Zaletą posiadania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest możliwość rezygnacji z niego w dowolnym momencie. Następuje wtedy przekazanie mieszkania na rzecz Spółdzielni oraz zwrot lokatorowi wartości rynkowej mieszkania, pomniejszonej o niespłacone raty kredytu. W przypadku gdy kredyt zostanie spłacony, mieszkanie przechodzi na własność lokatora. Serdecznie zapraszamy do kontaktu z naszą Spółdzielnią i do zadawania pytań dotyczących planowej inwestycji.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI W 2016 ROKU

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Działdowie w roku 2016 pracował w następującym składzie:

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

Zarząd w roku 2016 odbył 18 protokołowanych posiedzeń, w których brali udział kierownicy komórek organizacyjnych Spółdzielni oraz uczestniczył w 14 posiedzeniach Rady Nadzorczej i obradach Walnego Zgromadzenia Członków w dniach 13, 14, 15 czerwca 2016 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 2016 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 2016 r. Spółdzielnia zrzeszała 1.678 Członków zamieszkałych w budynkach wielorodzinnych.

Zasoby naszej Spółdzielni stanowią 2012 mieszkania w 46 budynkach wielorodzinnych (w tym: 31 mieszkań lokatorskich, 579 mieszkań spółdzielczych własnościowych oraz 1402 lokali wyodrębnionych), 223 garaże (w tym: 177 garaży własnościowych i 46 z prawem odrębnej własności). Ponadto Spółdzielnia wydierżawia 7.259,00 m² powierzchni terenu pod garaże blaszane i 7.357,75 m² pod najem garaży murowanych przy ul. Świerkowej. W zasobach Spółdzielni jest również 11 lokali użytkowych oraz 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 2016 r. zamieszkiwało 3.187 mieszkańców naszego miasta.

Ogółem powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni na koniec 2016 r. wynosiła 108.088,06 m², w tym: lokale mieszkalne – 101.501,44 m², lokale użytkowe – 2.902,178 m², garaże murowane – 3.665,49 m². Na dzień 31 grudnia 2016 r. we władaniu Spółdzielni było 174.855,56 m² gruntów, w tym: grunty własne – 73.298,31 m², grunty we wieczystym użytkowaniu – 101.557,25 m². Spółdzielnia w roku 2016 zarządzała również Wspólnotą Mieszkaniową przy ulicy Rydygiera 11 liczącą 35 lokali mieszkalnych o pow. użyt. 1.514,63 m².

CENTRALNE OGRZEWANIE

Koszty zakupu i dostawy ciepła do budynków mieszkalnych zostały rozliczone na poszczególne budynki po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2016r. wyniosły 2.708.052,13 zł. Średni roczny koszt centralnego ogrzewania w 2016 r. wyniósł 27,96 zł/m² (tj. 3,53 zł/m²/m-c).

W 2016 r. zaliczki na centralne ogrzewanie zostały ustalone na poziomie: opłata stała 0,41 zł – 0,91 zł przez 12 miesięcy w roku natomiast opłata zmienna 2,06 zł – 4,52 zł przez 7 miesięcy w roku w zależności od nieruchomości.

Koszty zakupu i dostawy ciepła uzależnione są od ilości zużycia energii, wielkości zamówionej mocy oraz cen i stawek opłat za ciepło. Spółdzielnia nie ma wpływu na wzrost kosztów centralnego ogrzewania, gdyż wynikają one z taryf ciepła zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki. Przy ustalaniu wysokości zaliczek na kolejny sezon grzewczy podstawą kalkulacji opłat jest taryfa Przedsiębiorstwa Ciepłowniczego oraz zużycia energii w poprzednim sezonie grzewczym, które w znacznym stopniu uzależnione są od panujących warunków atmosferycznych. Spółdzielnia może jedynie wpłynąć na zmniejszenie zużycia energii i obniżenie mocy zamówionej, a w rezultacie obniżyć koszty centralnego ogrzewania poprzez prowadzenie prac termomodernizacyjnych, dlatego też związku z zakończeniem w roku 2015 robót termomodernizacyjnych w 8 budynkach dokonano obniżenia mocy zamówionej. Ogólnie w roku 2016 dokonano rozliczenia wniesionych zaliczek na centralne ogrzewanie i tym samym dokonano zwrotu środków pieniężnych dla mieszkańców z tego tytułu na łączną kwotę 178.790,89 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. Przełożyło się to na niższe opłaty za ciepło. Obecnie zaliczka na c.o. kształtuje się w zależności od budynku poniżej 3,00 zł/m² (tj. 2,06 – 2,98 zł/m²), 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, w roku 2015 – 197.275,87 zł., a w roku 2016 – 236.863,69 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 wskazaniami wodomierzy mieszkaniowych a budynkowych we współpracy z PGKiM.

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 porozumieć z PGKiM w Działdowie w sprawie wymiany wodomierzy budynkowych na dokładniejsze wodomierze ultradźwiękowe w budynkach, gdzie są największe ubytki wody. Wodomierze zostały wymienione w 26 budynkach. Poza tym przerobiono w tych budynkach usytuowania wodomierzy głównych zachowując ponadnormatywne odległości przed i za wodomierzami, które wpłynęły na polepszenie wskazań wodomierzy głównych, a co za tym idzie polepszenie bilansu wody. Rozbieżność w bilansie wody w budynkach wielorodzinnych wynikają z wielu przyczyn. Ustalenie rozbieżności oraz źródeł strat wody

może pozwolić obniżyć koszty. Zużycie wody monitorowane jest na bieżąco co przekłada się na poprawę bilansu wody.

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 postępowanie ludzkie. 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 2016 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 2016 r. wynosiła 21.371.974,16 zł. Wartość jest mniejsza w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 991.204,04 zł.

Rachunek zysków i strat wykazuje za 2016 rok zysk netto w kwocie 204.539,38 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 2016 sytuację finansową i majątkową Spółdzielni należy uznać za stabilną, co pozwoli na kontynuację działalności gospodarczej w 2017 roku w co najmniej niezmiennym zakresie. Organem zatwierdzającym powyższe sprawozdanie jest Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

ZADŁUŻENIA W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH I WINDYKACJA

Informacja na temat zaległości i zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych wg stanu na dzień 1 stycznia 2016 r. wynosiły 401.887,27 zł. Kwota ta stanowiła 4,34 % rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych za 2015 r., a 52,06 % średniego naliczenia miesięcznego za 2015 r.

Natomiast zaległości na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosiły 379.706,93 zł., co stanowi 3,89 % rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych za 2016 r. oraz 46,63 % średniego naliczenia miesięcznego z 2016 r.

Struktura zaległości:

Zakres zaległości	Liczba osób	Kwota zaległości
Powyżej 10.000,-	7	114.001,13
8.000 -9.999	0	0
6.000 – 7.999	2	14.547,63
4.000 – 5.999	5	25.744,37
2.000 – 3.999	18	52.054,22
1.000 – 1.999	23	29.663,87
0 - 999	738	100.744,03
Razem	793	336.755,25

Z powyższego zestawienia wynika, że wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r., 45,82 % ogólnej kwoty zaległości tj. 154.293,13 zł dotyczy 14 lokali, które stanowią zaległość w przedziale od 4.000,00 – 10.000,00 i powyżej, co stanowi 0,70 % wszystkich mieszkań w Spółdzielni.

Zaległości w przedziale od 2.000,- zł do 4.000,- zł dotyczą 18 lokali (0,89 % ogólnej liczby lokali Spółdzielni). Jest to kwota 52.054,22 zł., która stanowi 15,46 % ogólnej kwoty zaległości.

W przedziale zaległości od 1.000,- zł do 2.000,- zł jest zadłużonych 23 lokali (1,14 % mieszkań) na ogólną kwotę 29.663,87 zł., która stanowi 8,81 % zadłużenia całej Spółdzielni.

Natomiast w przedziale zaległości od 0 zł – 1.000,- zł dotyczy 738 osób (29,90 % mieszkań), z tego 670 lokale z zadłużeniem nieprzekraczającym jednomiesięcznego wymiaru opłat (kwota 59.184,97 zł). Kwota zadłużenia tej grupy 100.744,03 zł - stanowi wobec całej zaległości 29,90 %.

Z zaległościami do 100,- zł jest 500 lokali.

Zaległości ogółem występują w 793 lokalach.

Spółdzielnia w roku 2016 skierowała do Sądu 30 spraw i uzyskała nakazy zapłaty oraz złożono 13 wniosków o nadanie klauzuli wykonalności w celu prowadzenia dalszych egzekucji.

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 2016 Zarząd przeprowadził rozmowy z 10 osobami zalegającymi.

Przed przybyciem na rozmowy z Zarządem 1 osoba spłaciła całą zaległość, 5 osób zadeklarowało się do spłat ratalnych natomiast pozostałe 4 osoby nie przybyły na rozmowy.

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

Ogółem w 2016 roku wysłano ok. 1.196 wezwań do zapłaty, 82 przedsądowych.

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 2016 pobrało je 112 osób na ogólną kwotę 229.714,90 zł.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – OŚWIATOWO – KULTURALNA W 2016 ROKU

1. Prowadzenie zajęć z języka angielskiego dla dzieci szkół podstawowych (od 8 roku życia) oraz osób dorosłych prowadzonych przez wykwalifikowaną kadre.
2. Zorganizowanie konsultacji społecznych z pomocą Komendy Powiatowej Policji.
3. Zorganizowanie obchodów dnia dziecka dla najmłodszych mieszkańców - atrakcje tj.: zabawy na dmuchanych zjeżdżalniach, karuzelach, trampolinach, ścianka wspinaczkowa oraz bezpłatne przekąski.
4. Zorganizowanie koncertu Solisty Teatru Wielkiego w Warszawie.
5. Zorganizowanie wspólnego czytania bajek dzieciom, na który zaproszono członków Stowarzyszenia Działdowskiej Kuźni Słowa.
6. Zorganizowaniu eventu świątecznego dla najmłodszych mieszkańców – atrakcją były warsztaty, na których dzieci wykonywały: świąteczne mydełka, ozdoby bożonarodzeniowe oraz ozdobne pierniki.
7. Spotkanie wigilijne dla mieszkańców.
8. Dopełnieniem prowadzonej działalności są wydawane biuletyny informacyjne dla mieszkańców, w których na bieżąco można śledzić działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni.

REMONTY ZREALIZOWANE W 2016 ROKU

W ramach remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych w 2016 r. wykonano m.in.:

1. **Malowanie elewacji wraz z wymianą balustrad** budynek przy ulicy Lenartowicza 7.



2. **Remont pokrycia dachu** w budynkach przy ulicy Norwida 9, Norwida 11, Norwida 17.
3. **Malowanie klatek schodowych** w budynku przy ulicy Rydygiera 5.
4. **Remont pasa nadrynnowego** w budynku przy ulicy Nidzicka 15.
5. **Wymiana drzwi zewnętrznych** w budynku przy ulicy Lenartowicza 3.
6. **Wykonanie oświetlenia zewnętrznego** w budynku przy ulicy Karłowicza 6.
7. **Wymiana lamp ulicznych** teren przy budynkach przy ulicy Kolejowej 17, Kolejowa 18 oraz Hallera 23.
8. **Docieplenie stropodachów** w budynkach przy ulicy Leśna 9 i Leśna 11A.
9. **Montaż poprzeczek do balustrad** w budynkach przy ulicy Biedrawiny 4, Biedrawiny 6 oraz Rydygiera 5.
10. **Wykonanie projektu oraz montażu oświetlenia piwnicznego** w budynku przy ulicy Nidzicka 9.
11. **Wykonanie podbudowy z kostki brukowej pod ławkami** przy budynkach przy ulicy Norwida 1, Norwida 2, Norwida 3, Norwida 15, Norwida 17, Norwida 19, Lenartowicza 3.
12. **Ustawienie ławek** przed budynkami przy ulicy Norwida 1, Norwida 15.
13. **Ustawienie stojaków na rowery** przed budynkami przy ulicy Nidzicka 13, Norwida 1, Norwida 2, Norwida 3, Norwida 7, Norwida 9, Norwida 19, Norwida 21, Norwida 23, Norwida 27, Rydygiera 5, Leśna 9 oraz Karłowicza 6.
14. **Wymiana zaworów termostatycznych c.o w mieszkaniach** w budynku przy ulicy Leśna 11A.
15. **Wymiana poziomów zimnej wody wraz z zaworami** w budynkach przy ulicy Nidzicka 13, Nidzicka 15, Karłowicza 2, Norwida 1 i Norwida 5.

16. **Wymiana zaworów podpionowych ciepłej wody użytkowej** w budynkach przy ulicy Norwida 7, Norwida 9 i Norwida 11.
17. **Wymiana sterowania c.o. w węźle** w budynku przy ulicy Biedrawiny 4.
18. **Wykonanie dokumentacji na instalację fotowoltaiczną do podgrzania ciepłej wody użytkowej** na budynki przy ul. Norwida 2, Norwida 7 oraz Norwida 9.
19. **Zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną** przed budynkami przy ulicy Norwida 7, Norwida 9 oraz Norwida 13.



ul. Norwida 7



ul. Norwida 9



ul. Norwida 13

W ramach remontów i inwestycji zrealizowanych na mieniu wspólnym w 2016 r. wykonano:

1. **Wymiana lamp ulicznych** osiedle Łąkowa, Karłowicza oraz przy budynku Norwida 2.
2. **Wykonano projekt oraz montaż oświetlenia chodnika** przy budynku Norwida 25 od strony balkonów.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI W 2016 ROKU

Skład Rady Nadzorczej 2016 r. :	
Zdzisław Wasielewski	Przewodniczący Rady
Sebastian Świątkiewicz	Zastępca Przewodniczącego
Michał Jakubowski	Sekretarz
Eryka Ciesińska	Członek
Roman Łukaszewski	Członek
Wanda Nowicka	Członek
Aleksandra Orzechowska	Członek
Jadwiga Smółka	Członek
Tadeusz Anczykowski	Członek

W roku 2016 odbyło się 14 posiedzeń Rady Nadzorczej oraz 14 posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej oraz 3 posiedzenia Komisji. Rada podjęła 38 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,
- analiza kosztów Spółdzielni oraz sposobu ich zmniejszenia , ustalenie funduszu płac,
- zatwierdzenie planów finansowych, gospodarczych 2016 r.,
- plan remontów na 2016 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 mieszkańców,
- ustalenie wysokości opłat eksploatacyjnych, po dokonaniu wnikliwej analizy tych opłat,
- kredyty mieszkaniowe członków Spółdzielni, zaległości w opłatach, sposoby ściągania 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 ustanowienia służebności gruntowej,
- Rada odbyła spotkanie z Kierownictwem Komendy Powiatowej Policji i Straży Miejskiej na temat bezpieczeństwa i porządku publicznego na osiedlach Spółdzielni. Współpraca jest kontynuowana.

KONCERT Z OKAZJI DNIA KOBIET

Spółdzielnia zorganizowała w dniu 12.03.2017 r. koncert w wykonaniu Pana Andrzeja Zagdańskiego i Pani Yaryny Rak. Na występ przyszło kilkadziesiąt Mieszkańców Spółdzielni. Przywitani zostali słodkim poczęstunkiem przygotowanym przez uczniów Zespołu Szkół w Malinowie, która kształci ich w kierunku gastronomicznym i hotelarskim.



DZIEŃ DZIECKA 2017

W dniu 28 maja 2017 r. Spółdzielnia zorganizowała festyn rodzinny z okazji DNIA DZIECKA. W programie było wiele ciekawych atrakcji m.in. zabawy i konkursy z animatorami, zabawy na dmuchanych zjeżdżalniach, karuzelach, ścianka wspinaczkowa, zorbing dla dzieci, małpi gaj, mega piłkarze oraz bezpłatne przekąski: wata cukrowa, popcorn i grillowane kielbaski. Licznie przybyłym Mieszkańcom Spółdzielni umilił czas występ zespołu muzycznego Atlantic.

