

czerwiec 2018

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWA
W DZIAŁDOWIE**



**Uchwała nr 6/2018r
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –
Własnościowej w Działdowie
z dnia 11 maja 2018 r.
w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –
Własnościowej w Działdowie**

§1.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie działając na podstawie art.8³ ust.2 ustawy dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U z 2018 r. poz. 845 t.j), a także w oparciu o § 101 ust.2. pkt. 6 Statutu Spółdzielni, zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie w dniu 11 czerwca 2018 r, w Szkole Podstawowej nr 3 tj. w Działdowie przy ul. Lenartowicza 1, o godz. 17.00.

§ 2

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

§3

Odpowiedzialnym za wykonanie uchwały czyni się Zarząd Spółdzielni.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia:

1. Otwarcie obrad, wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia: Przewodniczącego Zebrania, Sekretarza, członek Prezydium.
2. Odczytanie listy udzielonych pełnomocnictw.
3. Przedstawienie i przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Wybór Komisji
 - a) mandatowo – skrutacyjnej, b) wnioskowej, c) statutowej.
5. Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
6. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2017 r.
7. Przedstawienie sprawozdania Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2017 r.
8. Przedstawienie sprawozdania finansowego Spółdzielni i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r.
9. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2017 r.
10. Podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium pełniącym funkcję członków Zarządu za 2017 r.:
 - 1) Pani Małgorzacie Zawodnik – pełniącej funkcję Prezes Zarządu,
 - 2) Pani Izabeli Sokolnickiej – pełniącej funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu.
 - 3) Panu Romanowi Kotkowskiemu – członkowi Rady Nadzorczej delegowanemu do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu.
11. Podjęcie uchwały w sprawie bezpłatnego przekazania działek nr 152/149, 152/193, 152/194 Gminie Miasto Działdowo.
12. Podjęcie uchwały w sprawie wystąpienia Spółdzielni z Warmińsko – Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie.
13. Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.
14. Przedstawienie zmian do Statutu w związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz podjęcie uchwały w sprawie zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie.
15. Przedstawienie zmian i podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie.
16. Przedstawienie zmian i podjęcie uchwały w sprawie zmiany Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie.
17. Przyjęcie i zatwierdzenie wniosków przedłożonych Komisji Wnioskowej.
18. Zamknięcie obrad.

SZANOWNI MIESZKAŃCY,

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie realizując statutowy obowiązek (§94, ust. 3), przedstawia członkom spółdzielni doroczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni za rok 2017.

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się na realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi, działalności społeczno-kulturalnej, a także na obowiązującej strategii ekonomicznej i na wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

Rok 2017 w bieżącej działalności nie był rokiem łatwym, wymagał od wszystkich wzmoczonej pracy i zaangażowania. W okresie sprawozdawczym Zarząd podejmował działania mające wpływ na sprawne funkcjonowanie spółdzielni mając na uwadze maksymalne wykorzystanie posiadanych możliwości oraz na minimalizację kosztów związanych z administrowaniem powierzonym mieniem.

Z wyrazami szacunku
Zarząd Spółdzielni
Prezes Wioletta Kujawa
Zastępca Prezesa Roman Kotkowski



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 służymy dodatkowymi informacjami, na ewentualne pytania odpowiemy osobiście lub telefonicznie pod numerem 23 697 97 92.



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI W 2017 ROKU

Działalnością bieżącą od 01.01.2017 r. do 14.09.2017 r. kierował organ wykonawczy, którym jest Zarząd Spółdzielni w składzie:

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

W okresie od 15.09.2017 r. do 31.12.2017 r. skład zarządu był następujący:

1. Roman Kotkowski – p.o. Prezes Zarządu, oddelegowany członek Rady Nadzorczej.
2. Izabela Sokolnicka – Zastępca Prezesa Zarządu,

Zarząd w roku 2017 r. odbył 17 protokółarnych posiedzeń i podjął 25 uchwał.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały:

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

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

Zarząd uczestniczył w 11 posiedzeniach Rady Nadzorczej. Ponadto uczestniczył w obradach Walnego Zgromadzenia Członków w dniach 19, 20, 21 czerwca 2017 r.

Obok prowadzenia bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej członkowie Zarządu reprezentowali Spółdzielnię na zewnątrz, w spotkaniach tematycznych, uczestniczyli przy sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali na odrębną własność, zbywania nieruchomości, ustanawiania służebności przesyłu. W roku 2017 podpisano 24 aktów notarialnych. Ponadto została utworzona nowa strona internetowa spółdzielni.

STAN ZASOBÓW, CZŁONKOWIE SPÓŁDZIENI

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Spółdzielnia zrzeszała 2.157 członków zamieszkałych w budynkach wielorodzinnych. Od wejścia w życie w 2017 r. przepisów o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych liczba członków Spółdzielni zwiększyła się w porównaniu do roku ubiegłego o 479 osoby.

Zasoby naszej Spółdzielni stanowią :

1. 2012 mieszkania w 46 budynkach wielorodzinnych, w tym:
 - lokatorskie - 23,
 - własnościowe - 571,
 - odrębna własność - 1.418.
2. 223 garaże, w tym:
 - własnościowe – 172 – pow. 5.005,00 m² (grunt),
 - odrębna własność - 51 – pow. 1.655,00 m² (grunt),
 - dzierżawa terenu 7.259,00 m² p.uż.
 - garaże blaszane i najem garaży murowanych przy ul. Świerkowej – 7.202,85 m².
3. 11 lokali użytkowych.
4. Nieruchomości niezabudowane:
 - ~ 5.500,00 m² - dróg i parkingów,
 - 2.500,00 m² - placów zabaw,
 - 80.154,00 m² - terenów.

Zasoby Spółdzielni na koniec grudnia 2017 r. zamieszkiwało 4.150 mieszkańców naszego miasta.

Ogółem powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni na koniec 2017 r. wynosiła 107.623,53 m², w tym:

- lokale mieszkalne – 101.501,44 m²,
- lokale użytkowe – 2.456,60 m²,
- garaże murowane – 3.665,49 m².

Na dzień 31 grudnia 2017 r. we władaniu Spółdzielni było 173.670,92 m² gruntów, w tym:

- grunty własne – 72.837,17 m²,
- grunty we wieczystym użytkowaniu – 100.833,75 m².

Ponadto Spółdzielnia zarządzała w 2017 r. Wspólnotą Mieszkaniową przy ulicy Rydygiera 11.

Środki pieniężne w banku, w tym lokata na rachunku bankowym, na dzień 31.12.2017 r. wynosiły: 3.767.334,79 zł (w tym lokaty terminowe 2.000.000,- zł)

Gospodarka remontowa była prowadzona zgodnie z planami działań przyjętymi przez właściwy statutowo organ Spółdzielni - Radę Nadzorczą.

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 2017 r. wyniosły 2.967.572,31 zł. Średni roczny koszt centralnego ogrzewania w 2017 r. wyniósł 30,64 zł/m² (tj. 2,55 zł/m²/m-c).

W 2017 r. zaliczki na centralne ogrzewanie zostały ustalone na poziomie: opłata stała 0,41 zł – 0,91 zł przez 11 miesięcy w roku, 0,45– 0,89 zł przez 1 miesiąc w roku, w związku ze zmianą wysokości zaliczek obowiązujących od 01.12.2017 r.. Opłata zmienna 2,06 zł – 4,52 zł przez 6 miesięcy w roku, 2,22zł – 4,41 zł przez 1 miesiąc roku w związku ze zmianą wysokości zaliczek obowiązujących od 01.12.2017 r. 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 w związku z zakończeniem w roku 2015 robót termomodernizacyjnych w 8 budynkach dokonano obniżenia mocy zamówionej. Ogólnie w roku 2017 dokonano rozliczenia wniesionych zaliczek na centralne ogrzewanie i tym samym mieszkańcy dokonali dopłaty środków pieniężnych z tego tytułu na łączną kwotę 95.137,87 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. 2,22 – 2,91 zł/m²), a koszty kształtowały się na przełomie lat następująco: - w roku 2013 – 272.225,44 zł, - w roku 2014 – 220.946,52 zł, w roku 2015 – 197.275,87 zł., w roku 2016 – 236.863,69 zł, a w roku 2017 – 268.797,35 zł.

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. W 2017 roku wymienione zostało w 32 budynkach wodomierze mieszkaniowe (2931 szt), z możliwością odczytu drogą radiową. W roku obecnym kontynuowane są działania związane z wymianą wodomierzy mieszkaniowych na wodomierze ze zdalnym odczytem radiowym poprawiające dokładność i jednoczesność odczytów w budynkach Norwida 15 i 17. Wszystkie budynki w zasobach Spółdzielni wyposażone zostały

w wodomierze główne z odczytem radiowym.

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 2017 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 2017 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 2017 r. wynosiła 21.069.164,13 zł. Wartość jest mniejsza w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 302.810,03 zł.

Rachunek zysków i strat wykazuje za 2017 rok zysk netto w kwocie 340.558,48 zł. W poprzednich latach zysk netto wynosił:

- w 2016 r. – 204.539,38 zł,
- w 2015 r. – 293.072,80 zł,
- w 2014 r. – 374.482,21 zł,

Wypracowany w 2017 r. zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem - 1,6164 %
- przychodów ogółem - 3,3338 %
- zaangażowanego kapitału własnego - 2,1778 %

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 Spółdzielni.

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

Na podstawie sporządzonego sprawozdania finansowego za rok 2017 sytuację finansową i majątkową Spółdzielni należy uznać za stabilną, co pozwoli na kontynuację działalności gospodarczej w 2018 roku w co najmniej niezmiennym zakresie. Organem zatwierdzającym powyższe sprawozdanie jest Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Pomimo trudnej sytuacji ekonomicznej naszego regionu ok. 85 % mieszkańców naszej Spółdzielni regularnie opłaca opłatę eksploatacyjną.

ZADŁUŻENIA W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH I WINDYKACJA

Informacja na temat zaległości i zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 r.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych wg stanu na dzień 1 stycznia 2017 r. wynosiły 379.706,93 zł w tym mieszkalne 336.755,25 zł. Kwota ta stanowiła 3,89 % rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych za 2016 r., a 46,63 % średniego naliczenia miesięcznego za 2016 r.

Natomiast zaległości na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiły 392.609,96 zł. w tym mieszkalne 339.250,30 zł, co stanowi 3,96 % rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych za 2017 r. oraz 47,51 % średniego naliczenia miesięcznego z 2017 r.

Struktura zaległości lokale mieszkalne:

Zakres zaległości	Liczba osób	Kwota zaległości
Powyżej 10.000,-	5	114.290,76
8.000 - 9.999	2	17.734,85
6.000 – 7.999	0	0
4.000 – 5.999	2	9.232,76
2.000 – 3.999	15	45.914,03
1.000 – 1.999	33	44.836,73
0 - 999	738	107.241,17
Razem	795	339.250,30

Z powyższego zestawienia wynika, że wg stanu na dzień 31 grudnia 2017 r., 41,64 % ogólnej kwoty zaległości tj. 141.258,37 zł dotyczy 9 lokali, które stanowią zaległość w przedziale od 4.000,00 – 10.000,00 i powyżej, co stanowi 0,45 % wszystkich mieszkań w Spółdzielni.

Zaległości w przedziale od 2.000,- zł do 4.000,- zł dotyczą 15 lokali (0,75 % ogólnej liczby lokali Spółdzielni). Jest to kwota 45.914,03 zł., która stanowi 13,53 % ogólnej kwoty zaległości.

W przedziale zaległości od 1.000,- zł do 2.000,- zł jest zadłużonych 33 lokali (1,64 % mieszkań) na ogólną kwotę 44.836,73 zł., która stanowi 13,22 % zadłużenia całej Spółdzielni.

Natomiast w przedziale zaległości od 0 zł – 1.000,- zł dotyczy 738 osób (36,67 % mieszkań), z tego 668 lokale z zadłużeniem nieprzekraczającym jednomiesięcznego wymiaru opłat (kwota 65.174,58 zł). Kwota zadłużenia tej grupy 107.241,17 zł - stanowi wobec całej zaległości 31,61 %.

Z zaległościami do 100,- zł jest 489 lokali.

Zaległości ogółem występują w 795 lokalach.

Spółdzielnia w roku 2017 skierowała do Sądu 17 spraw i uzyskała nakazy zapłaty oraz złożono 17 wniosków o nadanie klauzuli wykonalności w celu prowadzenia dalszych egzekucji.

Ogółem w 2017 roku wysłano ok. 1.346 wezwań do zapłaty, 108 przedsądowych.

Ponadto złożono w Sadzie 6 wniosków o wydanie dalszych tytułów wykonawczych, które są niezbędne do wpisu w księgach wieczystych hipotek. Komornik prowadził 30 egzekucji oraz ogłosił licytację mieszkania, która nie doszła do skutku. Złożono również wniosek do komornika o oszacowanie następczej nieruchomości.

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 2017 pobrało je 103 osób na ogólną kwotę 208.561,80 zł.

PROJEKTY UNIJNE

W marcu 2017 r. do Urzędu Marszałkowskiego w Olsztynie zostały złożone 3 projekty o dofinansowania ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko – Mazurskiego na lata 2014-2020 :

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 przeprowadzenia prac termomodernizacyjnych wraz z montażem podzielników ciepła, co pomoże obniżyć koszty eksploatacyjne budynków mieszkalnych, poprawi efektywności energetyczną budynków.

Trwa ocena projektów.

Jednocześnie odstąpiono od realizacji projektu 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 z następujących powodów:

- brak możliwości finansowych nieruchomości objętych projektem,
- stan techniczny pokryć dachowych,
- dokumentacja techniczna ograniczająca konkurencję.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2017 r.

Budynek	Stan na dzień 31.12.2017 r.	Przewidywane naliczenie na rok 2018	Przewidywany stan na dzień 31.12.2018 r. (pod warunkiem braku wydatków z funduszu!)	Potrzebny wkład własny na prace niewykonane w ramach projektu w roku 2018	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2018 r. po realizacji projektu bez innych wydatków funduszu
Norwida 2	- 28 619,79 zł	25 414,49 zł	- 3 205,30 zł	37 223,82 zł	- 40 429,12 zł
Norwida 7	- 8 581,19 zł	15 757,44 zł	7 176,25 zł	33 172,55 zł	- 25 996,30 zł
Norwida 9	- 21 247,34 zł	23 678,64 zł	2 431,30 zł	33 065,65 zł	- 30 634,35 zł
Razem	- 58 448,32 zł	64 850,57 zł	6 402,25 zł	103 462,02 zł	- 97 059,77 zł

Możliwości finansowe zabezpieczenia wkładu własnego, przy obecnej stawce funduszu remontowego, budynki osiągnęłyby dopiero w roku 2020 r. Zgodnie z regulaminem konkursu, realizacja projektu musi zakończyć się najpóźniej do dnia 30 września 2018 r. Jednocześnie po analizie protokołów oceny stanu technicznego budynków wykonanych w 2017 r. oraz wizji w terenie ustalono, iż budynki objęte projektem wymagają następujących remontów:

Budynek	1 stopień - do pilnego wykonania	2 stopień pilności naprawy – do roku	3 stopień pilności naprawy – w ciągu najbliższych lat
Norwida 2	brak	- oczyszczenie elewacji, - odnowienie powłok malarskich - remont schodów - uszczelnienie przejść przez stropy	- remont balkonów
Norwida 7	brak	- konserwacja rur instalacyjnych - konserwacja kominów - montaż pochwyty w III klatce schodowej	- odnowienie elewacji - naprawa balkonów
Norwida 9	brak	- konserwacja skorodowanego orurowania instalacji sanitarnych - montaż pochwyty przy zejściu do piwnic	- remont balkonów - konserwacja kominów - odnowienie elewacji

Zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Rozwoju, instytucja będąca stroną umowy o dofinansowanie zobowiązuje beneficjenta do przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia o wartości szacunkowej przekraczającej 50 000,00 zł netto, w sposób zapewniający przejrzystość oraz zachowanie uczciwej konkurencji i równego traktowania wykonawców. Spełnienie powyższych wymogów następuje w drodze zastosowania Pzp albo zasady konkurencyjności. *Przedmiot zamówienia opisuje się w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dokładnych i zrozumiałych określeń, uwzględniając wszystkie wymagania okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty. Opis przedmiotu zamówienia nie może odnosić się do określonego wyrobu, źródła, znaków towarowych, patentów lub specyficznego pochodzenia, chyba że takie odniesienie jest uzasadnione przedmiotem zamówienia i dopuszczono rozwiązania równoważne. W przypadku dopuszczenia rozwiązań równoważnych, w celu spełnienia wymogu opisanego przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, powinien zostać określony zakres równoważności.* Wykonawca, który powołuje się na rozwiązania równoważne opisywanym przez zamawiającego, jest obowiązany wykazać, że oferowane przez niego dostawy, usługi lub roboty budowlane spełniają wymagania określone przez zamawiającego. Parametry określone w dokumentacji wskazują na możliwość zastosowania urządzeń tylko firmy VISSMANN – co ogranicza konkurencję i naraziłoby spółdzielnię na nałożenie korekt finansowych i zwrot dofinansowania wraz z odsetkami jak dla zaległości finansowych.

REMONTY ZREALIZOWANE W 2017 ROKU

Działalność inwestycyjna Spółdzielni jest realizowana w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą roczne plany remontów.

1. W ramach remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych w 2017 r. wykonano:

- Montaż nakładek na wodomierzach do zdalnego odczytu w budynkach przy ulicy Skłodowskiej 2, Łąkowa 4, 6, 8, 10, Nidzicka 9, 11, 13, 15, Karłowicza 2, 6, Norwida 1, 3, 5, 7, Kolejowa 17, 18, Hallera 23, Lenartowicza 3, 9, Leśna 9, 11A, 13B, Biedrawiny 2, 4, 6, Rydygiera 1, 3, 5, 7, 9, 9A.



ul. Norwida 5



ul. Norwida 17



ul. Norwida 19

- Zagospodarowanie terenów zielonych bloków przy ulicy Norwida 5, 17, 19.
- Remont fundamentów wraz z opaską wokół budynku mieszkalnego przy ulicy Norwida 2.
- Zakup zaworów grzejnikowych do montażu w mieszkaniach w bloku przy ulicy Norwida 23, 27.

- Wymieniono poziomy zimnej wody wraz z zaworami w budynku przy ulicy Norwida 3.
- Wykonano projekt instalacji elektrycznej w piwnicach dla budynków przy ulicy Nidzicka 11, 13, 15, Karłowicza 6.
- Wykonano remont gzymsów w budynku przy ulicy Karłowicza 6.
- Wykonano remont węzłów w blokach przy ulicy Karłowicza 2, 6.
- Wymieniono okna na klatce schodowej w bloku przy ulicy Rydygiera 9.
- Wymieniono drzwi wewnętrzne wejściowe w klatkach schodowych w blokach przy ulicy Norwida 2, 17, 21, Rydygiera 9.
- Wykonano docieplenie stropodachów w budynkach przy ulicy Norwida 1. Kolejowa 18.



Plac zabaw ul. Norwida 21



- Wybudowano miejsca postojowe wraz z oświetleniem na terenie między budynkami Rydygiera 3 i 5.
- Wykonano dokumentację projektową do budowy miejsc postojowych z oświetleniem, drogą dojazdową do budynku Norwida 2, zagospodarowaniem terenu wraz z chodnikiem wzdłuż drogi asfaltowej – dojeżdżenie do garaży metalowych od ulicy Norwida dz. nr 152/135 i 152/136.
- Wykonano doposażenie placu zabaw i siłownia letnia przy ulicy Norwida 1.
- Postawiono lampę parkową przy budynkach Rydygiera 7 i 9.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI W 2017 ROKU

Z powodu wyborów do Rady Nadzorczej jakie miało miejsce w czerwcu 2017 r. niniejsze sprawozdanie składa się jakby z dwóch części i dwóch składów RN: pierwsza RN od stycznia do czerwca oraz druga RN od lipca do grudnia 2017r .

I Skład RN przed wyborami, czyli od stycznia do czerwca 2017r :

1. Zdzisław Wasielewski – Przewodniczący Rady
2. Sebastian Świątkiewicz – Z-ca Przewodniczącego
3. Michał Jakubowski – Sekretarz
4. Eryka Ciesińska – członek
5. Wanda Nowicka – członek
6. Aleksandra Orzechowska – członek
7. Jadwiga Smółka – członek
8. Tadeusz Anczykowski – członek
9. Roman Łukaszewski – członek

W tym czasie ten skład RN odbył 8 posiedzeń oraz 8 posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej. Podjęto 9 uchwał.

II Skład RN po wyborach czyli od lipca do grudnia 2017r:

1. Roman Łukaszewski – Przewodniczący Rady
2. Andrzej Menderski – Z-ca Przewodniczącego Rady
3. Aleksandra Orzechowska – Sekretarz
4. Eryka Ciesińska – członek
5. Bogumiła Kupniewska – członek
6. Wanda Nowicka – członek
7. Wojciech Fabiński – członek
8. Adam Jędraszek – członek
9. Roman Kotkowski – członek

Od 14 września RN pracowała w składzie ośmioosobowym, gdyż pan Roman Kotkowski został oddelegowany do pełnienia funkcji p.o. Prezesa Zarządu.

W tym czasie ten skład Rady odbył 9 posiedzeń oraz 9 posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej. Podjęto 12 uchwał.

Do najważniejszych posunięć nowej RN w drugim półroczu 2017r było:

1. Rada nie wyraziła zgody na propozycję Zarządu aby zakupić nowy samochód dostawczy. Zaleciła jednocześnie remont samochodu dostawczego marki Lublin.
2. Odwołanie Prezes Zarządu Małgorzaty Zawodnik z funkcji Prezesa Zarządu w dniu 14 września 2017r.

3. Powołanie p. Romana Kotkowskiego na funkcję p.o. Prezesa Zarządu z dniem 14 września 2017r
4. Rozpisanie konkursu na nowego Prezesa Zarządu
5. W dniu 6 grudnia 2017r odbył się konkurs na stanowisko Prezesa Zarządu. Zgłosiło się dwóch kandydatów. Jednak konkurs nie został rozstrzygnięty. Nie wybrano żadnego kandydata.
6. Odroczone w czasie budowę budynku wielorodzinnego ze względu na sposób kredytowania. Inwestycję pozostawiono do dyspozycji nowego Prezesa Zarządu
7. Odroczone w czasie instalowanie fotowoltaniki do podgrzewania ciepłej wody na blokach ul. Norwida 2, 7 i 9 ze względu na koszty mimo dotacji oraz małe efekty od tych zamierzonych. W tym wypadku również pozostawiono decyzję dla nowego Prezesa.
8. Wstrzymanie przetargów.
9. Wybór firmy z Poznania i wyrażenie zgody na przeprowadzenie audytu.
10. Rada wybrała biegłego z Olsztyna do zbadania bilansu za 2017r.
11. Zapoznano się i omówiono pozew złożony do Sądu Okręgowego w Elblągu przez jednego z członków Spółdzielni w sprawie odwołania Pani Prezes oraz zakwestionowano wybór przez Walne Zgromadzenie dwóch członków Rady. Obie sprawy zostały przez Sąd oddalone.
12. Wstrzymano projekt przebudowy ulicy Karłowicza i przesunięto go w czasie z powodów finansowych. Projekt ten miał być wykonany wspólnie z Urzędem Miasta
13. Nie przyznano premii dla Zarządu za III i IV kwartał 2017r oraz nie przyznano nagrody rocznej za 2017r.
14. Ogłoszono nowy konkurs na Prezesa Zarządu i 28 lutego 2018r wybrano na nowego Prezesa panią Wioletę Kujawę. Zgłosiło się 3 kandydatów.
15. W drugiej połowie 2017r nie podjęto uchwał o podwyżkach
16. Nadrzędnym celem obecnej Rady jest oszczędność i zmniejszanie kosztów.

Ponadto w 2017r obie Rady pracowały zgodnie z Planem Pracy Rady i Zarządu na 2017r.

Główna tematyka to:

- przyjęcie planu pracy RN i Zarządu na 2017 r.,
- ocena pracy Zarządu i bazy GZM,
- pełnienie dyżurów w Spółdzielni,
- analiza kosztów wody, gazu, energii oraz co,
- analiza zaległości finansowych mieszkańców,
- sytuacja finansowa Spółdzielni,
- plan remontów na 2017r – zatwierdzenie i analiza,
- rozpatrywanie pism i skarg,
- analiza kosztów i opłat,
- spotkanie i omówienie z Panią badającą bilans za 2016 r.
- wiosenne i jesienne przeglądy osiedli
- wiosenne i jesienne spotkania z Policją i Strażą Miejską w zakresie bezpieczeństwa na osiedlach.

Na koniec pragnę podziękować Państwu za uwagi i sygnały, które nie były bagatelizowane lecz skrupulatnie analizowane.

Podziękowania należą się również Panu Mecenasowi Jakubowi Garbaczowi oraz p.o. Prezesa Panu Romanowi Kotkowskiemu, z-cy Prezesa Pani Izabeli Sokolnickiej, wszystkim pracownikom Spółdzielni oraz całej Radzie Nadzorczej za prowadzenie Spółdzielni w tym trudnym drugim półroczu 2017r.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – OŚWIATOWO – KULTURALNA W 2017 ROKU

W ramach działalności oświatowo-kulturalnej, w roku 2017 r. zorganizowano:

- zajęcia z języka angielskiego dla dzieci i dorosłych – koszt 10.080,00 zł
- koncert z okazji Dnia Kobiet – koszt 3.027,53 zł
- festyn z okazji Dnia Dziecka – koszt 34.575,36 zł
- spotkanie mikołajkowe dla dzieci – koszt 1.156,44 zł

Dopełnieniem prowadzonej działalności są wydawane biuletyny informacyjne dla mieszkańców, w których na bieżąco można śledzić działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Działdowie w dniu 03 czerwca 2018 r. zorganizowała przed siedzibą obchody Dnia Dziecka. W programie :

- urządzenia dmuchane - zjeżdżalnia SMERF, zamek Combo Piraci, zamek Combo Królewna Śnieżka,
- namiot dyskoteka z podkładem muzycznym w tle,
- postacie maskotki: Myszka Micki, Smerf i Dinozaur,
- profesjonalni animatorzy, zabawy i konkurencje ruchowe, malowanie twarzy, włosów, pokaz dużych ognistych baniek mydlanych,
- wata cukrowa (bez ograniczeń) i inne słodkości. (wstęp wolny)

Fotorelacja z imprezy plenerowej ukaże się w następnym wydaniu biuletynu.

