

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
W DZIAŁDOWIE**



**INFORMACJA –
PISEMNE GŁOSOWANIE NAD UCHWAŁAMI WALNEGO
ZGROMADZENIA W DNIU 04.10.2022 R.**

Uchwała Nr 1/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 r. – **została podjęta.**

Uchwała Nr 2/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie za rok 2019 – **została podjęta.**

Uchwała Nr 3/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok – **została podjęta.**

Uchwała Nr 4/2022 w sprawie zatwierdzenia podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2019 rok. – **została podjęta.**

Uchwała Nr 5/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 r. – **została podjęta.**

Uchwała Nr 6/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie za rok 2020 – **została podjęta.**

Uchwała Nr 7/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok – **została podjęta.**

Uchwała Nr 8/2022 w sprawie zatwierdzenia podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2020 rok – **została podjęta.**

Uchwała Nr 9/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2021 r. – **została podjęta.**

Uchwała Nr 10/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie za rok 2021 – **została podjęta.**

Uchwała Nr 11/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok – **została podjęta.**

Uchwała Nr 12/2022 w sprawie zatwierdzenia podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2021 rok – **została podjęta.**

**PROTOKÓŁ KOMISJI SKRUTACYJNEJ DOSTĘPNY JEST NA
TABLICY OGŁOSZEŃ W SIEDZIBIE SPÓŁDZIELNI**

W wyniku podjęcia w/w uchwał możliwe było pomniejszenie niedoboru eksploatacji o kwotę łączną **461.871,23 zł** z wypracowanej w latach 2019- 2021 nadwyżki bilansowej.

PLANOWANE INWESTYCJE



W latach ubiegłych została przygotowana dla Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie koncepcja zabudowy działki oznaczonej nr 258/18 znajdującej się pomiędzy ul. Świerkową i Katarzyny Aleksandryjskiej. Znalazł się w niej projekt obejmujący budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych (łącznie liczba nowych lokali mieszkalnych wynosi 160 szt.) i jednego budynku z przeznaczeniem na lokale użytkowe na wynajem. Budowa planowana jest prawdopodobnie w tzw. systemie deweloperskim bez udziału środków pochodzących ze Spółdzielni.

Do sukcesu obecnego Zarządu można zaliczyć zawarcie porozumienia z Energa Operator w wyniku, którego Spółdzielnia otrzymała dodatkowe środki finansowe za ustanowienie służebności przesyłu. Jednocześnie możliwe będzie usunięcie trzech linii energetycznych napowietrznych znajdujących się nad działką pozwalając tym samym na realizację przedsięwzięcia związanego z budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych i użytkowych.

LUSTRACJA PEŁNA

W okresie od miesiąca września 2022 r. działalność Spółdzielni poddawana jest Lustracji Ustawowej Pełnej za lata 2019 - 2021, którą przeprowadza Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

EKSPLOATACJA I INNE OPŁATY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

Na przełomie ostatnich kilku lat obserwujemy znaczną przewagę kosztów nad przychodami w zakresie utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym. Realizując zapisy ustawowe, w lutym br. Uchwałą Rady Nadzorczej zwiększono stawkę opłaty eksploatacyjnej, która w części pozwoli na pokrycie kosztów, skumulowanego niedoboru środków. Należy szczególnie zaznaczyć, że podwyżka opłat za utrzymanie i zarządzanie zasobem mieszkaniowym nastąpiła po siedmiu latach od jej ostatniego wzrostu, tj. ostatnia podwyżka miała miejsce w maju 2015 roku. Na przełomie tych siedmiu lat dość znacznie wzrosły wydatki Spółdzielni, zwłaszcza na przełomie 2019/2021r. Obserwujemy wzrost cen towarów i usług (w szczególności: usługi przeglądów specjalistycznych, kosztów sprzątnięcia, materiałów i sprzętu, transportu, ubezpieczeń, opłat i prowizji bankowych, opłat pocztowych, usług dezynfekcji, deratyzacji), podatków lokalnych (20%), opłat za użytkowanie wieczyste (54%), wzrost ceny prądu (20%), gazu (80%) i pozostałych mediów (42-80%). Mają na to wpływ czynniki zewnętrzne wpływające na gospodarkę finansową Spółdzielni. Jednym z nich jest wzrost najniższego wynagrodzenia na przełomie siedmiu ostatnich lat, wpływający na wzrost cen towarów i wzrost cen świadczonych usług na rzecz Spółdzielni. Wynagrodzenie, które w roku 2015 wynosiło 1750 zł a w roku 2022 wynosi 3010 zł, tym samym wzrosło o 72% (w Spółdzielni, sumując lata 2015-2022 łącznie wzrost wyniósł 54% dla grupy pracowników sprzątających i konserwatorów, a pracowników biurowych i zarządzających o 43%). Kolejnym czynnikiem jest tempo wzrostu cen jakie nas dotyka od końca roku 2020, gdzie inflacja wyniosła 2,4% a w roku 2021 rośnie do 8,6%, obecnie inflacja kształtuje się na poziomie 17,2%.

Opłaty eksploatacyjne wnoszone do Spółdzielni można podzielić na dwie grupy, czyli te, niezależne od Spółdzielni, do których należą: opłaty na zużyte ciepło na potrzeby C.O. i c.w.u. wywóz odpadów, woda i odprowadzanie ścieków, energia elektryczna, gaz, podatki i inne opłaty oraz zależne od Spółdzielni, na które składają się eksploatacja, fundusz remontowy i działalność społeczno – wychowawcza.

Do najważniejszych składników mających wpływ na wysokość eksploatacji należą:

- opłaty pocztowe, prowizje i opłaty bankowe,
- dokonywanie wszelkich przeglądów okresowych i obowiązkowych przewidzianych przepisami prawa (budowlane, gazowe, kominiarskie i elektryczne),
- konserwacja w budynkach i urządzeniach osiedlowych obejmujące wszelkie instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe i ciepłownicze,
- usuwanie wszelkich awarii w budynkach (zapchanie kanalizacji, energia elektryczna itd.),
- sprzątnięcie wewnątrz i na zewnątrz budynku (klatki schodowe, piwnice, utrzymanie i pielęgnacja zieleni, zimowe utrzymanie itp.),
- drobne naprawy w budynkach i na częściach wspólnych,
- usługi dezynsekcji i deratyzacji w budynkach,
- podatek od nieruchomości czyli podatek od mieszkań, budowli, gruntów,
- opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów,
- ubezpieczenie budynków, budowli, urządzeń osiedlowych, mienia od zdarzeń losowych, ognia jak też od odpowiedzialności cywilnej,
- koszty związane z zakupem materiałów używanych do konserwacji i usuwania awarii,
- energia elektryczna na częściach wspólnych i terenach Spółdzielni,
- koszty utrzymania pomieszczeń administracji osiedlowych i administratorów,
- koszty związane z obsługą administracyjną zasobów lokalowych.

Struktura opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni procentowo przedstawia się w następujący sposób:

65% - są to składniki opłat niezależnych od Spółdzielni (c.o., c.w.u. woda, gaz, energia elektryczna, śmieci, podatki i itp)

35% - są to opłaty zależne od Spółdzielni (eksploatacja, f. remontowy budynków i mienia, f. społeczno – wychowawczy).



ZREALIZOWANE REMONTY

W ramach remontów zasobów mieszkaniowych w latach 2019-2021 wykonano:

- wymianę zaworów centralnego ogrzewania w mieszkaniach w budynku przy ul. Lenartowicza 3, 7, 9 ul. Norwida 7, 9, 13, 15, 17, 19, 21, 25 oraz Leśna 13B;
- remont pokrycia dachu w budynku przy ul. Norwida 23, Rydygiera 9 oraz 9A;
- chodnik przy pawilonach handlowych przy ul. Norwida, prowadzącego do garaży blaszanych;
- remont chodnika za budynkiem przy ul. Lenartowicza 7;
- remont chodnika znajdującego się pomiędzy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. Norwida 1 i Nidzicka 15 oraz utwardzeniu terenu w sąsiedztwie wiaty śmietnikowej;
- remont nawierzchni traktu pieszego znajdującego się pomiędzy budynkami przy ul. Nidzicka 13 i Karłowicza 2 wraz z wykonaniem instalacji odwadniającej;
- wymianę wodomierzy w węzłach budynków oraz wodomierzy mieszkaniowych z nakładkami radiowymi w budynkach będących w zasobach SML-W;
- podbudowy z kostki brukowej i ustawienie stojaków na rowery oraz wykonanie podbudowy z kostki brukowej i ustawienie ławek przy budynkach będących w zasobach SML-W;

- remont wiatrołapów, zewnętrznych balustrad, schodów oraz tynków przy zjazdach do garaży budynków wielorodzinnych przy ul. Rydygiera 7, Rydygiera 9 oraz Rydygiera 9A;
- remont oraz wymiany poszczególnych elementów urządzeń zabawowych na placach zabaw będących w zasobach SML-W;
- rozbiórkę nadbudówki oraz wykonano w tym miejscu zadaszenie budynku wielorodzinnego przy ul. Rydygiera 1;
- zagospodarowanie zieleni przed klatkami budynków przy ul. Norwida 1,11, 21, Nidzicka 9, 13, Rydygiera 1, Leśna 9 i 11A, Karłowicza 2, Lenartowicza 9.
- przycinkę oraz pielęgnację drzew na terenach wspólnych;
- montaż lamp z czujnikiem ruchu na klatkach schodowych w budynkach będących w zasobach SML-W;
- remont opaski wokół budynku przy ul. Norwida 11;
- remont wejść do klatek budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rydygiera 3;
- remont klatek schodowych w budynku przy ul. Biedrawiny 2.

KOMPLEKOSOWA MODERNIZACJA BUDYNKÓW

W latach 2019-2021 zrealizowano także projekty w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko – Mazurskiego na lata 2014 – 2020 współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego pn.:

1. „Kompleksowa modernizacja energetyczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Biedrawiny 2 będącego w zasobach SML-W w Działdowie”. Całkowita wartość projektu wynosi 814 205,63 zł, z czego **kwota dofinansowana to 385 622,66 zł.**
2. „Kompleksowa modernizacja energetyczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rydygiera 1 będącego w zasobach SML-W w Działdowie”. Kosztorysowa całkowita wartość projektu wynosi 775 367,88 zł, z czego **kwota dofinansowana to 409 888,03 zł.**
3. „Kompleksowa modernizacja energetyczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rydygiera 3 będącego w zasobach SML-W w Działdowie”. Kosztorysowa całkowita wartość projektu wynosi 711 617,37 zł, a **kwota dofinansowania to 347 690,35 zł.**

W ramach projektu wykonano następujące prace budowlane: ocieplenie ścian zewnętrznych budynków, ocieplenie stropodachów, ocieplenie stropów piwnic, wymiana zaworów termostatycznych oraz wprowadzenie indywidualnych przygrzejnikowych podzielników kosztów ogrzewania.

W ramach powyższych inwestycji pozyskano dla tych budynków „Białe Certyfikaty”, czyli ustalenie oszczędności zużywanej w nich energii oraz jej sprzedaż na giełdzie energetycznej. W związku z tym uzyskano dochód w rozbiciu na poszczególne budynki:

- **Biedrawiny 2 – 49 343,35 zł;**
- **Rydygiera 1 – 48 683,49 zł;**
- **Rydygiera 3 – 49 325,02 zł.**



ul. Biedrawiny 2

ul. Rydygiera 1

ul. Rydygiera 3

PLANOWANE DO WYKONANIA W PRZYSZŁOŚCI

Termomodernizacje budynków przy udziale środków zewnętrznych pochodzących z Regionalnego Programu Operacyjnego wraz z uzyskaniem białych certyfikatów

- Norwida 1,2 i 5,
- Lenartowicza 3 i 9,
- Małewskiej 1,
- Nidzicka 9

(zakres planowanych prac: ocieplenie ścian zewnętrznych budynków, ocieplenie stropodachów, ocieplenie stropów piwnic, wymiana zaworów termostatycznych oraz wprowadzenie indywidualnych przygrzejnikowych podzielników kosztów ogrzewania).

Wymiana i remont instalacji elektrycznej w budynkach:

- Łąkowa 4, 6, 8 i 10.

Remont klatek schodowych:

- Łąkowa 4,6,8 i 10, - Norwida 23 i 25, - Malewskiej 1.

Inne planowane prace:

- wymiana i montaż zaworów termostatycznych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej,
- wymiana i montaż wodomierzy mieszkaniowych na wodę zimną i ciepłą,
- zagospodarowanie zieleni przed budynkami mieszkalnymi,
- remonty balkonów w budynkach,
- doposażanie istniejących placów zabaw,
- tworzenie miejsc do rekreacji poprzez montaż małej architektury,
- rozbudowa miejsc postojowych.

POZYSKANE ŚRODKI

W pierwszym półroczu 2021 r. zostały zawarte z firmą NEXERA Sp. z o.o. umowy na udostępnienie części nieruchomości budynkowych i terenów na potrzeby budowy sieci światłowodowej w ramach Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa na lata 2014-2020. Spółdzielnia w wyniku ich zawarcia pozyskała łącznie kwotę w wysokości **30.600,00 zł netto**, która w całości została przeznaczona na przychody nieruchomości których dotyczyła. Programem tym zostały objęte prawie wszystkie budynki mieszkalne znajdujące się w naszym zasobie za wyjątkiem osiedla Nidzicka Wschód.

MONITORING NA TERENACH SMLW

Na dzień dzisiejszy na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej zamontowane są dwie kamery podłączone do monitoringu Gminy-Miasto Działdowo. Jedna z kamer zamontowana jest na budynku Łąkowa 4 i swym zasięgiem obejmuje całe osiedle oraz drogi dojazdowe z parkingiem. Druga kamera zainstalowana została na budynku Biedrawiny 4 i swym zasięgiem obejmuje dwie wiaty śmietnikowe, sklepy, drogi dojazdowe oraz bloki Biedrawiny 2 i część budynku Malewskiej 1. Spółdzielnia w ramach podjętej z Gminą współpracy planuje w niedalekiej przyszłości montaż jeszcze jednej kamery w sąsiedztwie bloku Karłowicza 6 i Lenartowicza 3.



DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO – OŚWIATOWA

Zarówno działalność społeczna, jak i oświatowa czy kulturalna stanowią bardzo istotny element naszego spółdzielczego życia, element często niedoceniany a bardzo potrzebny.

Od 2020 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Działdowie nie organizowała imprez oraz zajęć dla mieszkańców w związku z ogłoszonymi nakazami i zakazami władz krajowych ze względu na sytuację epidemiologiczną w Polsce. Po dwuletniej przerwie w czerwcu 2022 r. to się zmieniło, przed siedzibą Spółdzielni odbył się festyn rodzinny. Ciepły, słoneczny dzień sprawił że na imprezę plenerową przybyło sporo dzieci, tych małych i tych trochę starszych z rodzicami czy dziadkami. W programie zapewnione były różne atrakcje tj.: zabawy plenerowe, dmuchane zjeżdżalnie, ścianka wspinaczkowa, kule wodne, euro – bungee oraz słodkości i popcorn.



W roku 2021 wydano biuletyn informacyjny w miesiącu grudniu dla mieszkańców, w którym na bieżąco można było śledzić działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Adwokat Spółdzielni udzielał porad prawnych dla naszych członków.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej pragnie zapewnić jednocześnie, że w przyszłości planuje organizować:

- imprezy plenerowe dla dzieci i młodzieży,
- konkursy dla członków Spółdzielni,
- zajęcia dla seniorów oraz dzieci,
- koncerty i spotkania tematyczne dla starszej publiczności.

Zarząd SML-W wyraża nadzieję, że przygotowywane dla mieszkańców formy spędzania wolnego czasu spotkają się z Państwa zainteresowaniem i aprobatą oraz zachęcą Państwa do aktywnego w nich uczestnictwa.