

czerwiec 2023

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
W DZIAŁDOWIE**

Uchwała nr 20/2023

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie z dnia 15.05.2023 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 §.3 ustawy dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2023 poz.438 t.j), a także w oparciu o § 80 ust.1, § 82 ust.3 i § 101 ust. 2 pkt. 6 Statutu Spółdzielni, zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie w dniach 26.06.2023 r. o godz. 16.00. i 27.06.2023 r. o godz. 16.00. w Zespole Placówek Oświatowych - Szkole Podstawowej nr 3 tj. w Działdowie przy ul. Lenartowicza 1,

§ 2

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

§3

1. Odpowiedzialnym za wykonanie uchwały czyni się Zarząd Spółdzielni.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

- 1.Otwarcie obrad, wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia: Przewodniczącego Zebrania, Sekretarza, Członka Prezydium.
- 2.Predstawienie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- 3.Wybór Komisji:
 - a)mandatowo – skrutacyjnej,
 - b)wnioskowej,
- 4.Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
- 5.Predstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2022 r.
- 6.Predstawienie sprawozdania Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 r.
- 7.Predstawienie sprawozdania finansowego Spółdzielni i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r.
- 8.Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2022 r.
- 9.Podjęcie uchwały w przedmiocie udzielania absolutorium członkom Zarządu.
- 10.Predstawienie informacji o przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny pełnej lustracji Spółdzielni za lata 2019 – 2021 – podjęcie uchwały.
- 11.Wybór delegata na Zjazd Przedkongresowy Krajowej Rady Spółdzielczej – podjęcie uchwały.
- 12.Wybór delegata na Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP – podjęcie uchwały.
- 13.Przyjęcie i zatwierdzenie wniosków przedłożonych Komisji Wnioskowej.
- 14.Odczytanie listy udzielonych pełnomocnictw.
- 15.Zamknięcie obrad.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI W 2022 ROKU

W roku 2022 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz zgodnie z § 101 ust. 1 obowiązującego Statutu w składzie:

1. Wojciech Fabiński – Prezes Zarządu,
2. Krzysztof Szeklicki – Zastępca Prezesa,
3. Elżbieta Konarzewska – Członek Zarządu.

Zarząd w roku 2022 r. odbył 14 protokółarnych posiedzeń i podjął 49 uchwał.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały:

- sprawy członkowskie,
- kontrola i ocena realizacji zadań oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni,
- windykacja zadłużeń czynszowych,
- rozpatrywanie podań i wniosków członków oraz właścicieli mieszkań,
- zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, termomodernizacji zasobów,
- sprawy działalności kulturalno - oświatowej,
- wyniki wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni.

Zarząd uczestniczył w 11 posiedzeniach Rady Nadzorczej. Ponadto uczestniczył w obradach Walnego Zgromadzenia Członków w dniach 7 i 8 listopad 2022 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. W roku 2022 podpisano 28 aktów notarialnych.

STAN ZASOBÓW, CZŁONKOWIE SPÓŁDZIENI

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółdzielnia zrzeszała 2142 członków zamieszkałych w budynkach wielorodzinnych.

Zasoby naszej Spółdzielni stanowią :

1. 2012 mieszkania w 46 budynkach wielorodzinnych, w tym:
 - lokatorskie - 11,
 - własnościowe - 517,
 - odrębna własność - 1 484.

2. 223 garaże, w tym:
 - własnościowe – 141 – pow. 3 999,00 m² (grunt),
 - odrębna własność - 82 – pow. 2 661,00 m² (grunt),
 - dzierżawa terenu pod garaże blaszane 7 259,00 m² p.uż.
 - najem garaży murowanych przy ul. Świerkowej – 6 815,605 m².

3. 12 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 2022 r. zamieszkiwało 3 825 mieszkańców naszego miasta, co stanowi ok. 1/5 wszystkich mieszkańców Działdowa.

Ogółem powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni na koniec 2022 r. wynosiła 106 327,50 m² ,w tym:

- lokale mieszkalne – 101 501,44 m²,
- lokale użytkowe – 2 474,15 m²,
- garaże murowane – 2 351,91 m².

Na dzień 31 grudnia 2022 r. we władaniu Spółdzielni było 168 165,74 m² gruntów, w tym:

- grunty własne – 68 734,99 m²,
- grunty we wieczystym użytkowaniu – 99 430,75 m².

Ponadto Spółdzielnia zarządzała w 2022 r. 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 2022 r. wyniosły 4 037 196,34 zł. Średni roczny koszt centralnego ogrzewania w 2022 r. wyniósł 41,70 zł/m² (tj. c.o. opłata zmienna 4,52 zł/m²/m-c, c.o. opłata stała 0,84 zł/m²/m-c).

W 2022 r. zaliczki za centralne ogrzewanie zostały ustalone na poziomie:

- opłata stała 0,49 zł - 0,99 zł przez 1 miesiąc w roku (do 31.01.2022 r.)
- opłata stała 0,59 zł - 1,17 zł przez 11 miesięcy w roku (od 01.02.2022 r.)
- opłata zmienna 2,74 zł – 4,97 zł przez 1 miesiąc w roku (do 31.01.2022 r.)
- opłata zmienna 3,66 zł – 6,66 zł przez 6 miesięcy w roku (od 01.02.2022 r.)

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. W roku 2022 dokonano rozliczenia wniesionych zaliczek i poniesionych kosztów na centralne ogrzewanie w wyniku czego mieszkańcom 30 budynków nieopomiarowanych dokonano zwrotu z tytułu wniesionych zaliczek na kwotę 135 058,43, a mieszkańcy 9 budynków nieopomiarowanych musieli dokonać dopłaty do wniesionych zaliczek w wysokości 37 857,58 zł. W 3 budynkach z zamontowanymi podzielnikami kosztów ogrzewania zwrot dla mieszkańców wyniósł 100 743,72 zł.

WODA

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej jest informowany o ilości dostarczonej wody do budynków, jak i zużyciu w poszczególnych budynkach przez mieszkańców Sp-ni. Nieprzerwanie podejmuje ciągłe działania mające na celu obniżenie różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierzy mieszkaniowych a wodomierzami głównym w danych budynkach będących w zasobach Spółdzielni Wraz z dostawcą którym jest PGKiM monitorowane jest zużycie wody w każdym budynku.

Zarząd Spółdzielni analizuje zużycie wody, które jest sporządzane co kwartał i zleca wykonanie obserwacji i kontroli poszczególnych budynków jak i lokali mieszkaniowych.

Różnice pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego na budynku, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych występują praktycznie zawsze i zostały przewidziane w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz. U 2007, nr 209, poz. 1513), jak również dyrektywie Parlamentu Europejskiego i Rady MID).

W myśl obowiązujących przepisów błędy graniczne dopuszczalne wodomierzy w użytkowaniu są równe dwukrotnej wartości błędów granicznych dopuszczalnych, co w praktyce przekłada się na błędy w granicach + 10%. Odchylenia wskazań wodomierzy do 10% są zatem uznawane za zjawisko zupełnie normalne i mieszczące się w normie. Niepokojące są natomiast odchylenia powyżej 10%.

W 2022 r zgodnie z harmonogramem wymiany wodomierzy z powodu utraty legalizacji, Spółdzielnia dokonała wymiany wodomierzy zimnej wody w ilości 2242 szt. i ciepłej wody w ilości 1209 szt. co razem daje 3451 szt.

Obecnie wszystkie budynki wielorodzinne będące w zasobach Spółdzielni są wyposażone w wodomierze mieszkaniowe jak i w wodomierze główne z odczytem radiowym, co wpływa na polepszenie bilansu wody. Na rozbieżność w bilansie wody w budynkach wielorodzinnych składa się wiele przyczyn. Ustalenie tych przyczyn jak i źródeł strat wody jest na bieżąco monitorowane.

W celu ograniczenia niedoboru Spółdzielnia podejmuje szereg działań, z których wymienić należy przede wszystkim:

- przestrzeganie okresu legalizacyjnego wodomierzy, który wynosi 5 lat,
 - montaż nowoczesnych wodomierzy wyposażonych w nakładki radiowe do zdalnego odczytu, które są bardzo czułe i dokładne (klasa MID 100), przewyższające klasę B wodomierzy wg starych oznaczeń metrologicznych, posiadają niski próg rozruchu, a poprzez nakładkę radiową pozwalają na jednoczesność odczytu wszystkich wodomierzy indywidualnych w budynku bez wchodzenia do poszczególnych lokali. Wodomierze te pozwalają też na wykrycie przypadków manipulacji przy wodomierzu (rejestrują datę i okres oddziaływania magnesem neodymowym, uszkodzenia mechaniczne wodomierza lub nakładki).
 - poddawanie jednoczesnej kontroli wizualnej i zdalnej nowo zamontowanych wodomierzy
- Spółdzielnia kilkakrotnie przeprowadzała takie akcje, w celu sprawdzenia prawidłowości działania wodomierzy, a także prawidłowości podłączenia urządzeń pobierających wodę, takich jak: pralki, zmywarki, spluczki, itp),

- dokonywanie jednoczesności odczytów wodomierzy indywidualnych w lokalach oraz wodomierza głównego w budynku,
- analizowanie wskazań wodomierzy za pomocą aplikacji do odczytów drogą radiową,
- współpraca z dostawcą wody tj. PGKiM.

SYTUACJA FINANSOWA

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych tj. 31 grudnia 2022 r. Zgodnie ze Statutem Spółdzielni sprawozdanie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

W skład sprawozdania wchodzi:

- | | |
|--|--|
| 1/ wprowadzenie do sprawozdania finansowego, | 4/ informacja dodatkowa dotycząca podatku dochodowego, |
| 2/ bilans na dzień 31 grudnia 2022 r., | 5/ dodatkowe informacje i objaśnienia. |
| 3/ rachunek zysków i strat, | |

Suma bilansowa czyli wartość aktywów (majątku) oraz wartość pasywów (źródeł finansowania majątku) na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiła 20 662 721,83 zł. Wartość jest większa w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 858 577,50 zł.

Rachunek zysków i strat wykazuje za 2022 rok zysk netto w kwocie 355 421,53 zł. W poprzednich latach zysk netto wynosił:

- w 2021 r. – 296.543,10 zł
- w 2020 r. – 263.236,20 zł
- w 2019 r. – 105.075,71 zł

Wypracowany w 2022 r. zysk netto stanowi w stosunku do:

- | | |
|------------------------------------|----------|
| - sumy aktywów ogółem | 1,7201 % |
| - przychodów ogółem | 2,6820 % |
| - zaangażowanego kapitału własnego | 2,7735 % |

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

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

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

Ponadto 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 2022 sytuację finansową i majątkową Spółdzielni należy uznać za stabilną. Organem zatwierdzającym powyższe sprawozdanie jest Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Pomimo trudnej sytuacji ekonomicznej naszego regionu ok. 65,16 % 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 2022 r.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych wg stanu na dzień 1 stycznia 2022 r. wynosiły 492 902,25 zł w tym mieszkalne 399 661,99 zł. Kwota ta stanowiła 3,71 % rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych za 2021 r., a 38,76 % średniego naliczenia miesięcznego za 2021 r. Natomiast zaległości na dzień 31 grudnia 2022 r. wynoszą 549 996,42 zł, w tym mieszkalne 449 846,76 zł, co stanowi 3,70 % rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych za 2022 r. oraz 37,08 % naliczenia za miesiąc (kwiecień 2022 r.). Struktura zaległości lokale mieszkalne:

Zakres zaległości	Liczba osób	Kwota zaległości
Powyżej 10.000-	9	197 572,10
8.000 -9.999	1	8 406,60
6.000 – 7.999	6	42 206,39
4.000 – 5.999	4	19 598,77
2.000 – 3.999	12	33 522,00
1.000 – 1.999	29	39 705,77
0 - 999	650	108 835,13
Razem	711	449 846,76

Z powyższego zestawienia wynika, że wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. 59,53 % ogólnej kwoty zaległości (tj. kwota 267 783,86 zł) dotyczy 20 lokali, które stanowią zaległość w przedziale od 4.000,00 zł do 10.000,00 zł i powyżej, co stanowi 1,00 % wszystkich mieszkań w Spółdzielni. Zaległości w przedziale od 2.000,00 zł do 4.000,00 zł dotyczą 12 lokali (0,60 % ogólnej liczby lokali Spółdzielni). Jest to kwota 33 522,00 zł., która stanowi 7,45 % ogólnej kwoty zaległości.

W przedziale zaległości od 1.000,00 zł do 2.000,00 zł jest zadłużonych 29 lokali (1,44 % mieszkań) na ogólną kwotę 39 705,77 zł, która stanowi 8,83 % zadłużenia całej Spółdzielni.

Natomiast przedział zaległości od 0,00 zł do 1.000,00 zł dotyczy 650 osób (32,31 % mieszkań), z tego 612 lokali z zadłużeniem nieprzekraczającym jednomiesięcznego wymiaru opłat (kwota 84 021,60 zł). Kwota zadłużenia tej grupy 108 835,13 zł - stanowi wobec całej zaległości 24,19 %.

Z zaległościami do 100,00 zł jest 369 lokali. Zaległości ogółem występują w 711 lokalach.

Ogółem w 2022 roku wysłano 858 wezwań do zapłaty, 67 przedsądowych.

Radcy Prawnemu przygotowano 16 kompletów dokumentów celem skierowania na drogę postępowania sądowego.

Komornik dokonał 1 egzekucji z prawa do lokalu.

W miesiącu wrześniu 2022 zaproszono na spotkania w sprawie zadłużenia w opłatach 38 osób. Część osób przysłała i podpisała zobowiązania o spłacie w ratach, część spłaciła całe zadłużenie przed spotkaniem. Do pozostałych, którzy nie stawili się wysłano wezwania przypominające o aktualnym zadłużeniu, a w przypadku braku spłat - przedsądowe.

Ponadto najbardziej potrzebującym przyznawane są przez MOPS dotacje do mieszkania. W roku 2022 przyznano je ok.60 osobom (średnia miesięczna) na łączną kwotę 165 799,57 zł.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE W 2022 ROKU

Działalność inwestycyjna Spółdzielni jest realizowana w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą roczne plany remontów. W ramach remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych w 2022 r. wykonano:

- wymianę grzejnikowych zaworów termostaticznych w budynkach przy ul. Norwida 9, 13, 15, 17 oraz Lenartowicza 7;
- wymianę wodomierzy w budynkach przy ul. Norwida 1, 3, 5, 7, Biedrawiny 2, 4, 6, Rydygiera 1, 3, 5, 7, 9, 9A, Lenartowicza 3, 7, 9, Nidzickiej 9, 11, 13, 15, Karłowicza 2, 6, Małewskiej 1, Leśna 9, 9A, 11A, F3B, Skłodowskiej 2, Łąkowej 4, 6, 8, 10, Hallera 23, Kolejowej 17, 18, zgodnie z harmonogramem wymian ze względu na okres ich homologacji;
- remont wewnętrznych linii zasilających w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Łąkowej 4;
- naprawę istniejących urządzeń zabawowych na placach zabaw będących w zasobach SML-W oraz zakupiono nowe urządzenie zabawowe;
- generalny remont lokalu usługowego w budynku przy ul. Norwida 2;
- remont istniejącego oświetlenia ulicznego znajdującego się na terenach SML-W;
- remont klatek schodowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Biedrawiny 2;
- montaż lamp z czujnikiem ruchu w budynkach przy ul. Biedrawiny 2 oraz Leśna 11A;
- pielęgnację zieleni w zakresie obejmującym cięcia sanitarne, korygujące techniczne i formujące na terenach będących w zasobach SML-W;

Spółdzielnia w dalszym ciągu rozwija swoją filozofię prowadzenia działalności inwestycyjnej związanej kompleksowo z placami zabaw, zielenią, rekreacją i parkingami.

DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO - OŚWIATOWA

W ramach działalności oświatowo-kulturalnej, w roku 2022 r. zorganizowano festyn rodzinny. Dopelnieniem prowadzonej działalności są wydawane biuletyny informacyjne dla mieszkańców, w których na bieżąco można śledzić działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni. W roku 2022 odbywały się również dyżury przedstawicieli Komendy Powiatowej Policji (1 raz w miesiącu). Adwokat Spółdzielni udzielał porad prawnych dla naszych członków.

„WARSZTATY WIELKANOCNE” - 2023 r.



„DZIEŃ DZIECKA” - 2023 r.

