

- remont chodnika na działce 265/108 (szczyt budynku przy ul. Biedrawiny 6);
- remont nawierzchni/poszerzenia drogi osiedlowej na dz. nr 265/108 (szczyt budynków przy ul. Rydygiera 5, Biedrawiny 6);
- naprawę nawierzchni na terenach będących w zasobach SML-W masą mineralną asfaltową;
- montaż oświetlenia z czujnikami ruchu na klatkach schodowych budynków przy ul. Nidzicka 9, Norwida 23, Łąkowa 8 oraz Łąkowa 10;
- oznakowania poziome na terenach będących w zasobach SML-W;
- remont, wymianę poszczególnych elementów urządzeń zabawowych oraz doposażenie placów zabaw będących w zasobach SML-W;
- wymianę piasku na placach zabaw będących w zasobach SML-W;
- pielęgnację zieleni w zakresie obejmującym cięcia sanitarne, korygujące techniczne i formujące na terenach będących w zasobach SML-W.

Rozstrzygnięto postępowania przetargowe i zawarto umowy na realizację zadań w roku 2024:

- remont klatek schodowych w budynku przy ul. Nidzicka 15;
- remont balkonów w budynku przy ul. Nidzicka 9 oraz Nidzicka 13;
- utwardzenie nawierzchni 8 miejsc postojowych dla samochodów osobowych między budynkami przy ul. Norwida 3-5.

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



### SPRAWOZDANIE

#### **Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W DZIAŁDOWIE ZA 2023 ROK**

Rada Nadzorcza w roku 2023 pracowała w pełnym składzie:

1. Bogumiła Kupniewska - Przewodniczący Rady
2. Barbara Lewandowska – Z-ca Przewodniczącego Rady
3. Adam Jędraszek – Sekretarz Rady
4. Paweł Bednarski – członek Rady
5. Iwona Dudzic – członek Rady
6. Artur Jankowski – członek Rady
7. Andrzej Tessar – członek Rady
8. Lidia Wejner – członek Rady

W okresie od stycznia do grudnia 2023 r. Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń oraz 12 posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej. Podjęto 22 uchwały.

#### **Do najważniejszych zadań Rady Nadzorczej w 2023 r. należało:**

1. Przyjęcie planu pracy RN i Zarządu na 2023 rok.
2. Wybór biegłego do zbadania bilansu.
3. Zatwierdzenie planów finansowych i gospodarczych.
4. Plan remontów na 2023 r – analiza i zatwierdzenie.
5. Analiza kosztów gazu, energii, wody oraz c.o.
6. Ustalenie funduszu plac na 2023 r.
7. Sytuacja finansowa Spółdzielni, analiza kosztów i opłat.
8. Rozpatrywanie zaległości czynszowych.
9. Omówienie bilansu za 2022 rok.
10. Uczestnictwo członków Rady Nadzorczej w przetargach i zapytaniach o cenę.
11. Rozpatrywanie skarg, pism i wniosków składanych do RN przez mieszkańców.
12. Przeprowadzenie przeglądów osiedli.
13. W 2023 roku dyżury członków Rady i Rady Prawnego były pełnione raz w miesiącu.
14. Zmiany opłat za eksploatację i utrzymania lokali mieszkalnych.
15. Rada odbyła spotkanie z Kierownictwem Komendy Powiatowej Policji i Straży Miejskiej na temat bezpieczeństwa i porządku publicznego na osiedlach Spółdzielni. Współpraca jest kontynuowana.

Szanowni Państwo stwierdzam, iż Rada Nadzorcza pracowała zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi spółdzielni mieszkaniowych.

Pragnę podziękować wszystkim członkom Rady Nadzorczej za współpracę. Podziękowania należą się również Zarządowi oraz Mecenasowi Jakubowi Garbaczowi.

Zachęcam wszystkich mieszkańców do pozytywnej współpracy w celu dalszego rozwoju Spółdzielni.

Bezpłatny biuletyn informacyjny

**Twoja**  
www.smlw-dzialdowo.pl



**Spółdzielnia**  
Tel./fax: 23 697 97 92, tel. 23 697 99 01

**czerwiec 2024**

## **SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWA W DZIAŁDOWIE**

**Uchwała nr 10 /2024**  
**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie z dnia 20.05.2024 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.2024.0.558 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 24.06.2024 r. o godz. 16.00. i 25.06.2024 r. o godz. 16.00. w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie ul. Nidzicka 17.

### § 2

Planowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia stanowi Załącznik numer 1 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

### **ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE PORZĄDKU OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA**

1. Otwarcie obrad, wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia: Przewodniczącego Zebrania, Sekretarza, Członka Prezydium.
2. Przedstawienie 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. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 r.
6. Przedstawienie sprawozdania Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023 r.
7. Przedstawienie sprawozdania finansowego Spółdzielni i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.
8. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2023 r.
9. Podjęcie uchwały w przedmiocie udzielania absolutorium członkom Zarządu.
10. Podjęcie uchwały ws.zgody na nieodpłatne przekazanie gruntu stanowiącego część działki nr ew.939/19 przy ul. Łąkowej będącej w użytkowaniu wieczystym SML-W w Działdowie na rzecz Gminy – Miasto Działdowo.
11. Odczytanie i udzielenie informacji dot. złożonego w dniu 05.06.2024 r. wniosku przez członków spółdzielni.
12. Przyjęcie i zatwierdzenie wniosków przedłożonych Komisji Wnioskowej.
13. Odczytanie listy udzielonych pełnomocnictw.
14. Zamknięcie obrad.

### **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI W 2023 ROKU**

W roku 2023 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 2023 r. odbył 12 protokólnych posiedzeń i podjął 44 uchwały.

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 26 i 27 czerwca 2023 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 2023 podpisano 29 aktów notarialnych.

### **STAN ZASOBÓW, CZŁONKOWIE SPÓŁDZIENI**

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółdzielnia zrzeszała 2138 członków zamieszkałych w budynkach wielorodzinnych.

Zasoby naszej Spółdzielni stanowią :

- 2012 mieszkania w 46 budynkach wielorodzinnych, w tym:
  - lokatorskie - 10, własnościowe - 507, odrębna własność - 1 495.
- 223 garaże, w tym:
  - własnościowe – 140 – pow. 3.971,00 m<sup>2</sup> (grunt),
  - odrębna własność - 83 – pow. 2.689,00 m<sup>2</sup> (grunt),

- dzierżawa terenu pod garaże blaszane 7 259,00 m<sup>2</sup> p.uż.
- najem garaży murowanych przy ul. Świerkowej – 5.498,95 m<sup>2</sup>.
- 11 lokali użytkowych.

#### 4. Nieruchomości niezabudowane:

- ~ 5 500,00 m<sup>2</sup> - dróg i parkingów,
- 2 500,00 m<sup>2</sup> - placów zabaw,
- 80 154,00 m<sup>2</sup> - terenów.

Zasoby Spółdzielni na koniec grudnia 2023 r. zamieszkiwało 3 714 mieszkańców naszego miasta, co stanowi ok. 1/5 wszystkich mieszkańców Działdowa.

Ogółem powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni na koniec 2023 r. wynosiła 106 327,50 m<sup>2</sup> ,w tym:

- lokale mieszkalne – 101 501,44 m<sup>2</sup>, - lokale użytkowe – 2 474,15 m<sup>2</sup>,
- garaże murowane – 2 351,91 m<sup>2</sup>.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. we władaniu Spółdzielni było 166.651,57 m2 gruntów, w tym:

- grunty własne – 67.248,82 m<sup>2</sup>,
- grunty we wieczystym użytkowaniu – 99.402,75 m<sup>2</sup>.

Ponadto Spółdzielnia zarządzała w 2023 r. Wspólnotą Mieszkaniową przy ulicy Rydygiera 11 liczącą 35 lokali mieszkalnych o pow. użyt. 1 514,63 m<sup>2</sup>.

### 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 2023 r. wyniosły 5.613.007,35 zł. Średni roczny koszt centralnego ogrzewania w 2023 r. wyniósł 57,97 zł/m (tj. c.o. opłata zmienna 6,17 zł/m2/m-c, c.o. opłata stała 1,23 zł/m2/m-c).

W 2023 r. zaliczki za centralne ogrzewanie zostały ustalone na poziomie:

- opłata stała 0,77 zł – 1,48 zł przez 12 miesięcy w roku (od 01.01.2023 r. do 31.05.2023 r.)
- opłata stała 0,66 zł -1,27 zł przez 12 miesięcy w roku (od 01.06.2023 r.)
- opłata zmienna 5,62 zł – 9,62 zł przez 7 miesięcy w roku (od 01.01.2023 r. do 30.04.2023 r.)
- opłata zmienna 4,83 zł – 8,27 zł przez 7 miesięcy w roku (od 01.10.2023 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 2023 dokonano rozliczenia wniesionych zaliczek i poniesionych kosztów na centralne ogrzewanie w wyniku czego mieszkańcy z budynków nieopomiarowanych otrzymali zwrot w wysokości 202.846,27 zł natomiast w budynkach z zamontowanymi podzielnikami kosztów ogrzewania zwrot wyniósł 150.008,49 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 obniżenia różnicy pomiędzy wskazaniami wodomierzy mieszkaniowych a wodomierzem głównym w danym budynku będących w zasobach Spółdzielni Wraz z dostawcą którym jest PGKiM. monitorowane jest zużycie wody w każdym budynku.

Współpraca z wodociągami układa się dobrze, jesteśmy informowani o wszelkich planowanych remontach instalacji wodnej i kanalizacyjnej, jak i terminach odczytów wodomierzy głównych.

W 2023 r. zostały wymienione wodomierze główne w 45 budynkach będących w zasobach Spółdzielni.

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 2007r 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 budynkach administrowanych przez Spółdzielnię nie stwierdzono przekroczenia ustalonych norm.

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, spłuczki, 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..

Niestety mimo podejmowania różnych działań i zamontowania nowoczesnych wodomierzy niedobory są nadal zjawiskiem występującym i to nie tylko w naszych zasobach.

Niemniej zapewniamy, że działania związane z kontrolą i ograniczeniem tego stanu rzeczy są i będą na bieżąco wykonywane przez pracowników Spółdzielni.

### ZADŁUŻENIA W OPLATACH EKSPLOATACYJNYCH I WINDYKACJA

#### Informacja na temat zaległości i zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych wg stanu

#### na dzień 31 grudnia 2023 r.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych wg stanu na dzień 1 stycznia 2023 r. wyniosły 549 996,42 zł w tym mieszkalne 449 846,76 zł. Kwota ta stanowiła 3,70 % rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych za 2022 r., a 37,08 % średniego naliczenia miesięcznego za 2022 r. (kwiecień 2022 r.)

Natomiast zaległości na dzień 31 grudnia 2023 r. wynoszą 658 292,56 zł, w tym mieszkalne 542 008,81 zł, co stanowi 3,73 % rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych za 2023 r. oraz 37,08 % naliczenia za miesiąc (średnie I-XII 2023 r.).

Struktura zaległości lokale mieszkalne:

Zakres zaległości	Liczba osób	Kwota zaległości
Powyżej 10.000	13	284 423,35
8.000 – 10 000	2	18 702,43
6.000 – 8 000	1	6 362,55
4.000 – 6 000	5	24 260,14
2.000 – 4 000	15	38 840,31
1.000 – 2 000	44	59 330,31
0 – 1 000	570	110 089,72
<b>Razem</b>	<b>650</b>	<b>542 008,81</b>

Z powyższego zestawienia wynika, że wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. 61,60 % ogólnej kwoty zaległości (tj. kwota 333 748,47 zł) dotyczy 21 lokali, które stanowią zaległość w przedziale od 4.000,00 zł do 10.000,00 zł i powyżej, co stanowi 1,04 % wszystkich mieszkań w Spółdzielni.

Zaległości w przedziale od 2.000,00 zł do 4.000,00 zł dotyczą 15 lokali (0,70 % ogólnej liczby lokali Spółdzielni). Jest to kwota 38 840,31 zł., która stanowi 7,20 % ogólnej kwoty zaległości.

W przedziale zaległości od 1.000,00 zł do 2.000,00 zł jest zadłużonych 44 lokali (2,19 % mieszkań) na ogólną kwotę 59 330,31 zł, która stanowi 10,95 % zadłużenia całej Spółdzielni.

Natomiast przedział zaległości od 0,00 zł do 1.000,00 zł dotyczy 570 osób (28,33 % mieszkań), z tego 537 lokali z zadłużeniem nieprzekraczającym jednomiesięcznego wymiaru opłat (kwota 88 214,38 zł). Kwota zadłużenia tej grupy 110 089,72 zł - stanowi wobec całej zaległości 20,31 %.

Z zaległościami do 100,00 zł jest 292 lokali.

Zaległości ogółem występują w 650 lokalach.

Ogółem w 2023 roku wysłano 1 418 wezwań do zapłaty.

Radcy Prawnemu przygotowano 19 kompletów dokumentów celem skierowania na drogę postępowania sądowego.

Otrzymaliśmy 4 zawiadomienia od Komornika o wszczęciu egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W miesiącu wrześniu 2023 Zarząd Spółdzielni zaprosił na spotkania w sprawie zadłużenia w opłatach 27 osób. Część osób przyszła 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 2023 przyznano je ok.66 osobom (średnia miesięczna) na łączną kwotę 230 705,18 zł.

### INWESTYCJE ZREALIZOWANE W 2023 ROKU

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

W ramach remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych w 2023 r. wykonano:

- wymianę zaworów centralnego ogrzewania w lokalach budynków przy ul. Biedrawiny 6, Rydygiera 5 oraz Leśna 9A;
- prace konserwacyjne polegające na płukaniu wymienników ciepła JAD w węzłach c.o.;
- remont zasilania lamp zewnętrznych na osiedlu Norwida;
- remont wewnętrznych linii zasilających w budynku przy ul. Łąkowa 8 oraz Łąkowa 10;
- remont klatek schodowych w budynkach przy ul. Łąkowa 4, Łąkowa 8 oraz Łąkowa 10;
- remont polegający na malowaniu piwnicy w budynku przy ul. Nidzicka 15;
- remont nawierzchni przy wiacie śmietnikowej na osiedlu Łąkowa (dz. Nr 939/25);
- wykonanie stabilizacji gruntu pod miejsca postojowe za budynkiem Norwida 7
- remont kominów w budynkach przy ul. Lenartowicza 7, Norwida 1, Lenartowicza 3, Rydygiera 3, Norwida 3, Nidzicka 13, Łąkowa 10 oraz Norwida 27;
- równanie terenów przy garażach będących w zasobach SML-W;



