

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 2024 r. zorganizowano:

- Warsztaty Wielkanocne – 16.03.2024 r.
- Dzień Dziecka – 26.05.2024 r.
- Teatr przy stoliku – 16.06.2024 r. i 27.10.2024 r.
- Spotkanie z Mikołajem – 7.12.2024 r.

Dopełnieniem prowadzonej działalności są wydawane biuletyny informacyjne dla mieszkańców, w których na bieżąco można śledzić działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni. W roku 2024 odbywały się również dyżury przedstawicieli Komendy Powiatowej Policji (1 raz w miesiącu). Adwokat Spółdzielni udzielał porad prawnych dla naszych członków.

„TEATR PRZY STOLIKU” – 2024 r. & 2025 r.



27.10.2024 r.

08.03.2025 r.

„SPOTKANIE Z MIKOŁAJEM” – 07.12.2024 r.



„DZIEŃ DZIECKA” – 24.05.2025 r.



Bezpłatny biuletyn informacyjny

T w o j a
www.smlw-dzialdowo.pl



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

czerwiec 2025

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWA
W DZIAŁDOWIE**

Uchwała nr 18/2025

**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w
Działdowie z dnia 19.05.2025 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 24.06.2025 r. o godz. 16.00, 25.06.2025 r. o godz. 16.00 i 26.06.2025 r. o godzinie 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.Odczytanie listy udzielonych pełnomocnictw.
4. Wybór Komisji: a) mandatowo – skrutacyjnej, b) wnioskowej.
5. Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
6. Prezentacja kandydatów do Rady Nadzorczej na lata 2025 – 2028.
7. Wybór członków Rady Nadzorczej na kadencję 2025 – 2028 – podjęcie uchwały.
8. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 r.
9. Przedstawienie sprawozdania Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024r.
10. Przedstawienie sprawozdania finansowego Spółdzielni i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r.
11. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2024 r.
12. Przedstawienie informacji o przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny pełnej lustracji Spółdzielni za lata 2022 – 2024.
13. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności Spółdzielni.
14. Podjęcie uchwały w przedmiocie udzielania absolutorium członkom Zarządu.
15. Przyjęcie i zatwierdzenie wniosków przedłożonych Komisji Wnioskowej.
16. Zamknięcie obrad.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI W 2024 ROKU

W roku 2024 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 2024 r. odbył 12 protokółarnych posiedzeń i podjął 52 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 12 posiedzeniach Rady Nadzorczej. Ponadto uczestniczył w obradach Walnego Zgromadzenia Członków w dniach 24 i 25 czerwca 2024 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 2024 podpisano 18 aktów notarialnych.

STAN ZASOBÓW, CZŁONKOWIE SPÓŁDZIENI

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia zrzeszała 2156 członków zamieszkałych w budynkach wielorodzinnych.

Zasoby naszej Spółdzielni stanowią :

- 2012 mieszkania w 46 budynkach wielorodzinnych, w tym:
 - lokatorskie - 9,
 - własnościowe - 501,
 - odrębna własność - 1 502.
- 223 garaże, w tym:
 - własnościowe – 137 – pow. 3826,00 m² (grunt),
 - odrębna własność - 86 – pow. 2.834,00 m² (grunt),
 - dzierżawa terenu pod garaże blaszane - 7 259,00 m² p. uż.
 - najem garaży murowanych przy ul. Świerkowej – 5.034,25 m².

• 11 lokali użytkowych.

• 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 2024 r. zamieszkiwało 3 681 mieszkańców naszego miasta, co stanowi ok. 1/6 wszystkich mieszkańców Działdowa.

Ogółem powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni na koniec 2024 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 2024 r. we władaniu Spółdzielni było 165.590,29 m² gruntów, w tym:

- grunty własne – 66.332,54 m²,
- grunty we wieczystym użytkowaniu – 99.257,75 m².

Ponadto Spółdzielnia zarządzała w 2024 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 2024 r. wyniosły 5.363.325,95 zł. Średni roczny koszt centralnego ogrzewania w 2024 r. wynosił 54,73 zł/m (tj. c.o. opłata zmienna 5,85 zł/m²/m-c, c.o. opłata stała 1,15 zł/m²/m-c).

W 2024 r. zaliczki za centralne ogrzewanie zostały ustalone na poziomie:

- opłata stała 0,66 zł – 1,27 zł przez 12 miesięcy w roku (do 31.10.2024 r.)
- opłata stała 0,84 zł – 1,57 zł przez 12 miesięcy w roku (od 01.11.2024 r.)
- opłata zmienna 4,83 zł – 8,27 zł przez 7 miesięcy w roku (do 31.10.2024 r.)
- opłata zmienna 5,18 zł – 9,79 zł przez 7 miesięcy w roku (od 01.11.2024 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 2024 dokonano rozliczenia wniesionych zaliczek i poniesionych kosztów na centralne ogrzewanie w wyniku czego mieszkańcy z budynków nieopomiarowanych otrzymali zwrot w wysokości 158.013,43 zł natomiast w budynkach z zamontowanymi podzielnikami kosztów ogrzewania zwrot wynosił 127.137,93 zł.

WODA

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej otrzymuje kwartalne sprawozdania dotyczące zużycia zimnej i ciepłej wody w 47 budynkach wielorodzinnych będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej. Zarząd podejmuje ciągle działania mające na celu obniżenie różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierzy mieszkaniowych a wodomierzem głównym w danym budynku we współpracy z Działem Administracyjno - Technicznym Spółdzielni i z dostawcą wody PGKiM w Działdowie.

Współpraca z wodociągami układa się dobrze, jesteśmy informowani o wszelkich planowanych remontach instalacji wodnej, terminach odczytów wodomierzy głównych jak i nadmiernych przepływach w poszczególnych budynkach.

Różnice pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w 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 2024 r. nie stwierdzono przekroczenia ustalonych norm nadmiernego zużycia zimnej i ciepłej wody w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię. Zostały zarejestrowane przypadki nadmiernego zużycia w lokalach mieszkalnych, które zarejestrowały wodomierze mieszkaniowe. Bezpośrednią przyczyną nadmiernego zużycia był zazwyczaj ciągły przepływ wody w spłuczce.

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 także akcje, w celu sprawdzenia prawidłowości działania wodomierzy, a także prawidłowości podłączenia urządzeń pobierających wodę, takich jak: pralki, zmywarki, spłuczki, itp.

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 2024 r.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych wg stanu na dzień 1 stycznia 2024 r. wynosiły 658 292,56 zł w tym mieszkalne 542 008,81 zł. Kwota ta stanowiła 3,13% rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych za 2023 r., a 37,54% średniego naliczenia miesięcznego za 2023 r. (kwiecień 2023 r.)

Natomiast zaległości na dzień 31 grudnia 2024 r. wynoszą 817 442,95 zł, w tym mieszkalne 704 323,71 zł, co stanowi 4,57% rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych za 2024 r. oraz 54,85% naliczenia za miesiąc (średnie I-XII 2024 r.).

Struktura zaległości lokale mieszkalne:

Zakres zaległości	Liczba osób	Kwota zaległości
Powyżej 10.000	13	339 629,98
8.000 – 10 000	4	35 697,54
6.000 – 8 000	1	7 838,07
4.000 – 6 000	13	62 693,59
2.000 – 4 000	18	50 163,09
1.000 – 2 000	48	69 562,09
0 – 1 000	710	138 738,52
Razem	807	704 323,71

Z powyższego zestawienia wynika, że wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. 63,30% ogólnej kwoty zaległości (tj. kwota 445 859,18 zł) dotyczy 31 lokali, które stanowią zaległość w przedziale od 4.000,00 zł do 10.000,00 zł i powyżej, co stanowi 1,54% wszystkich mieszkań w Spółdzielni.

Zaległości w przedziale od 2.000,00 zł do 4.000,00 zł dotyczą 18 lokali (0,89% ogólnej liczby lokali Spółdzielni). Jest to kwota 50 163,92 zł., która stanowi 7,12% ogólnej kwoty zaległości.

W przedziale zaległości od 1.000,00 zł do 2.000,00 zł jest zadłużonych 48 lokali (2,38% mieszkań) na ogólną kwotę 69 562,09 zł, która stanowi 9,88% zadłużenia całej Spółdzielni.

Natomiast przedział zaległości od 0,00 zł do 1.000,00 zł dotyczy 710 osób (35,28% mieszkań), z tego 684 lokali z zadłużeniem nieprzekraczającym jednomiesięcznego wymiaru opłat (kwota 121 221,78 zł). Kwota zadłużenia tej grupy 138 738,52 zł - stanowi wobec całej zaległości 19,70%.

Z zaległościami do 100,00 zł jest 344 lokali.

Zaległości ogółem występują w 807 lokalach.

Ogółem w 2024 roku wysłano 725 wezwań do zapłaty.

Radcy Prawnemu przygotowano 23 komplety dokumentów celem skierowania na drogę postępowania sądowego.

Otrzymaliśmy 1 zawiadomienie od Komornika o wszczęciu egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Najbardziej potrzebującym przyznawane są przez MOPS dotacje do mieszkania. W roku 2024 przyznano je ok. 69 osobom (średnia miesięczna) na łączną kwotę 255 368,95 zł.

INWESTYCJE ZREALIZOWANE W 2024 ROKU

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

W ramach remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych w 2024 r. wykonano:

- remont nawierzchni parkingu przy ul. Leśnej (dz. nr 291/45);
- utwardzenie 9 miejsc postojowych dla samochodów osobowych przy ul. Leśna 13B (działka nr 291/22);
- utwardzenie 8 miejsc postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych między budynkami przy ul. Norwida 5 a Norwida 3 (działka nr 152/203);
- naprawę istniejących urządzeń zabawowych na placach zabaw będących w zasobach SML-W oraz zakupiono nowe urządzenie zabawowe;
- płukanie wymienników ciepła JAD w węzłach budynków przy ul. Nidzicka 13, 15, Karłowicza 2, 6, oraz Norwida 1, 3, 5;
- remont pokrycia dachu budynku wielorodzinnego przy ul. Karłowicza 6;
- remont pokrycia dachu budynku wielorodzinnego przy ul. Lenartowicza 3;
- remont pokrycia dachu budynku wielorodzinnego przy ul. Rydygiera 9;
- remont instalacji wodnej w budynku przy ul. Karłowicza 6 oraz Biedrawiny 6;
- remont instalacji c.o. w węźle budynku przy ul. Nidzicka 13;
- wymianę grzejnikowych zaworów termostatycznych w budynkach przy ul. Biedrawiny 4;
- remont klatek schodowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Nidzicka 15 oraz Łąkowa 8;
- remont balkonów w budynku przy ul. Nidzicka 9 (4 szt.) oraz Nidzicka 13 (56 szt);
- remont istniejącego oświetlenia ulicznego znajdującego się na terenach SML-W;
- naprawę masą mineralno-asfaltową nawierzchni traktów pieszo jezdnych na terenach będących w zasobach SML-W;
- montaż lamp z czujnikiem ruchu w budynkach przy ul. Norwida 17, Norwida 21, Karłowicza 2 oraz Lenartowicza 3;
- pielęgnację zieleni w zakresie obejmującym cięcia sanitarne, korygujące techniczne i formujące na terenach będących w zasobach SML-W.