



SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie za 2025 rok

Skład Rady Nadzorczej w okresie styczeń – czerwiec 2025 r.:

1. Bogumiła Kupniewska - Przewodnicząca Rady
2. Barbara Lewandowska – Z-ca Przewodniczącej 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

Skład Rady Nadzorczej w okresie lipiec – grudzień 2025 r.:

1. Iwona Dudzic - Przewodnicząca Rady
2. Sławomir Gutkowski – Z-ca Przewodniczącej Rady
3. Katarzyna Kliniewska – Sekretarz Rady
4. Paweł Bednarski – członek Rady
5. Aleksandra Orzechowska – członek Rady
6. Bogumiła Kamińska – członek Rady
7. Artur Jankowski – członek Rady
8. Andrzej Tessar – członek Rady
9. Lidia Wejner – członek Rady

Do najważniejszych zadań Rady Nadzorczej w 2025 r. należało:

1. Przyjęcie planu pracy RN i Zarządu na 2025 rok.
2. Wybór biegłego do zbadania bilansu.
3. Zatwierdzenie planów finansowych i gospodarczych.
4. Plan remontów na 2025 r. – analiza i zatwierdzenie.
5. Analiza kosztów gazu, energii, wody oraz co.
6. Ustalenie funduszu płac na 2026 r.
7. Sytuacja finansowa Spółdzielni, analiza kosztów i opłat.
8. Rozpatrywanie zaległości czynszowych.
9. Omówienie bilansu za 2024 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 2025 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.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWA W DZIAŁDOWIE

Uchwała nr 20/2026
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Działdowie z dnia 05.05.2026 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.1 i § 101 ust. 2 pkt. 6 Statutu Spółdzielni, zwołuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie w dniach 15 i 16 czerwca 2026 r. 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

PORZĄDEK 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) mandatorowo – skrutacyjnej b) wnioskowej, c) statutowej
5. Stwierdzenie przez Komisję Mandatorowo – 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 2025 r.
7. Przedstawienie sprawozdania Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 r.
8. Przedstawienie sprawozdania finansowego Spółdzielni i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 r.
9. Podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2025 r.
10. Przedstawienie informacji o przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny pełnej lustracji Spółdzielni za lata 2022 – 2024 – podjęcie uchwały.
11. Podjęcie uchwał w przedmiocie udzielania absolutorium członkom Zarządu.
12. Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmian do Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Działdowie.
13. Przyjęcie i zatwierdzenie wniosków przedłożonych Komisji Wnioskowej.
14. Zamknięcie obrad.

WAŻNA INFORMACJA DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI NOWE ZASADY DOTYCZĄCE UDZIELANIA PEŁNOMOCNICTW

Podstawa prawna: art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zmiany obowiązują od 28.01.2026 r.).

CZY CZŁONEK SPÓŁDZIELNI MUSI UCZESTNICZYĆ OSOBIŚCIE W WALNYM ZGROMADZENIU?

Członek spółdzielni może ustanowić pełnomocnika:

a/ pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie, b/pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka Spółdzielni.

KTO MOŻE BYĆ PEŁNOMOCNIKIEM CZŁONKA SPÓŁDZIELNI ?

- a) osoba bliska (zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, przysposabiający/przysposobiony),
- b) adwokat albo radca prawny, inny członek Spółdzielni.

JAKIE DOKUMENTY NALEŻY ZŁOŻYĆ?

- a. pełnomocnictwo udzielone na piśmie
- b. przy pełnomocnictwie dla osoby bliskiej dodatkowo należy dołączyć oświadczenie pełnomocnika, bez którego pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej jest nieważne

KIEDY I GDZIE ZŁOŻYĆ PEŁNOMOCNICTWO ?

- a) co najmniej 3 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia - do 12 czerwca 2026 r.
- b) złożenie pełnomocnictwa w sekretariacie Spółdzielni, ul. Nidzicka 17, pok. 13.

Pełnomocnictwa złożone po 12 czerwca br. nie będą mogły być uwzględnione

INFORMACJA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2025 ROKU

W roku 2025 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:

Wojciech Fabiński – Prezes Zarządu, **Krzysztof Szeklicki** – Zastępca Prezesa, **Elżbieta Konarzewska** – Członek Zarządu.

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:
- utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, właściwego stanu instalacji wewnętrznych, właściwego stanu sanitarnego budynków i ich otoczenia,
- sprawy działalności kulturalno – oświatowej,
- wyniki wewnętrznych i zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni.

STAN ZASOBÓW, CZŁONKOWIE SPÓŁDZIENI

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia zrzeszała 2150 członków zamieszkałych w budynkach wielorodzinnych. Zasoby naszej Spółdzielni stanowią :

1.

2012 mieszkania w 46 budynkach wielorodzinnych, w tym:

• lokatorskie - 8,

• własnościowe - 490,

• odrębna własność - 1 514.

2.

223 garaże, w tym:

• własnościowe – 132 – pow. 3 704,00 m2 (grunt),

• odrębna własność - 91 – pow. 2 956,00 m2 (grunt),

• dzierżawa terenu pod garaże blaszane 7 259,00 m2 p.uż.,

• najem garaży murowanych przy ul. Świerkowej – 4 182,30 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 2025 r. zamieszkiwało 3 659 mieszkańców naszego miasta, co stanowi ok. 1/6 wszystkich mieszkańców Działdowa.

Ogółem powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni na koniec 2025 r. wynosiła 106 174,78 m2, w tym:

- lokale mieszkalne – 101 501,44 m2,

- lokale użytkowe – 2 474,15 m2,

- garaże murowane – 2 199,19 m2.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. we władaniu Spółdzielni było 164 212,50 m2 gruntów, w tym:

- grunty własne – 65 016,75 m2,

- grunty w wieczystym użytkowaniu – 99 195,75 m2.

Ponadto Spółdzielnia zarządzała w 2025 r. Wspólnotą Mieszkaniową przy ulicy Rydygiera 11 liczącą 35 lokali mieszkalnych o pow. użyt. 1 514,63 m2.

SYTUACJA FINANSOWA

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych tj. 31 grudnia 2025 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 2025 r.,

3/ rachunek zysków i strat,

4/ informacja dodatkowa dotycząca podatku dochodowego,

5/ dodatkowe informacje i objaśnienia.

Suma bilansowa czyli wartość aktywów (majątku) oraz wartość pasywów (źródeł finansowania majątku) na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosiła 19 592 325,92 zł. Wartość jest mniejsza w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 137 197,40 zł.

Rachunek zysków i strat wykazuje za 2025 rok zysk netto w kwocie 414 713,81 zł

W poprzednich latach zysk netto wynosił:

- w 2024 r. - 470 447,22 zł

- w 2023 r. – 423 155,84 zł

- w 2022 r. – 355 421,53 zł

Wypracowany w 2025 r. zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 2,1167 %

- przychodów ogółem 2,5605 %

- zaangażowanego kapitału własnego 3,6088 %

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

Analiza ekonomiczno – finansowa 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 2025 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. 81,83 % mieszkańców naszej Spółdzielni regularnie opłaca opłatę eksploatacyjną.

WODA

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej otrzymuje kwartalne sprawozdania dotyczące zużycia zimnej i ciepłej wody w 47 budynkach wielorodzinnych będących zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej.

W roku 2025 Spółdzielnia Mieszkaniowa na potrzeby mieszkańców zakupiła 126 889 m3 wody. Zapotrzebowanie na wodę w 2025 r. w stosunku do 2024 r zmniejszyło się o 4375 m3 .

W 2025 r dokonano wymiany wodomierzy zimnej i ciepłej wody w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową, które utraciły okres legalizacji. Wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody w 2025 r została wykonana w 280 mieszkaniach w ilości 696 szt. w następujących budynkach: Norwida 9, 11, 15, 17, 19, 21, 27.

W 2025 r. nie stwierdzono przekroczenia ustalonych norm nadmiernego zużycia zimnej i ciepłej wody.

Obecnie wszystkie budynki wielorodzinne są wyposażone w wodomierze mieszkaniowe jak i w wodomierze główne z odczytem radiowym. Na rozbieżność w bilansie wody w budynkach wielorodzinnych składa się wiele przyczyn. Ustalenie tych przyczyn jak i źródeł strat wody jest na bieżąco monitorowane. 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 OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH I WINDYKACJA

Informacja na temat zaległości i zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 r.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych wg stanu na dzień 1 stycznia 2025 r. wynosiły 817 442,95 zł w tym mieszkalne 704 323,71 zł. Kwota ta stanowiła 4,57 % rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych za 2024 r., a 54,85 % średniego naliczenia miesięcznego za 2024 r. (kwiecień 2024 r.).

Natomiast zaległości na dzień 31 grudnia 2025 r. wynoszą 791 635,71 zł, w tym mieszkalne 686 092,83 zł, co stanowi 4,75 % rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych za 2025 r. oraz 51,48 % naliczenia za miesiąc (średnie I-XII 2025 r.).

Struktura zaległości lokale mieszkalne:

Zakres zaległości	Liczba osób	Kwota zaległości
Powyżej 10.000	14	379 487,68
8.000 – 10. 000	1	9 929,53
6.000 – 8. 000	6	42 276,34
4.000 – 6. 000	7	33 879,21
2.000 – 4. 000	16	42 545,58
1.000 – 2. 000	45	64 324,87
0 – 1. 000	576	113 649,62
Razem	665	686 092,83

Ogółem w 2025 roku wysłano 766 wezwań do zapłaty. Radcy Prawnemu przygotowano 22 komplety dokumentów celem skierowania na drogę postępowania sądowego. Otrzymaliśmy 3 zawiadomienia od Komornika o wszczęciu egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ponadto najbardziej potrzebującym przyznawane są przez MOPS dotacje do mieszkania. W roku 2025 przyznano je ok.70 osobom (średnia miesięczna) na łączną kwotę 259 812,99 zł.

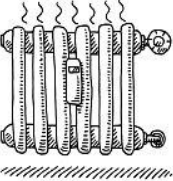
CENTRALNE OGRZEWANIE

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 2025 r. wyniosły 5 774 764,01 zł. Średni roczny koszt centralnego ogrzewania w 2025 r. wynosił 58,97 zł/m2 (tj. c.o. opłata zmienna 6,43 zł/m2/m-c, c.o. opłata stała 1,17 zł/m2/m-c).

W 2025 r. zaliczki za centralne ogrzewanie zostały ustalone na poziomie:

opłata stała 0,84 zł -1,57 zł przez 12 miesięcy w roku ; opłata zmienna 5,18 zł – 9,79 zł przez 7 miesięcy w roku.

W roku 2025 dokonano rozliczenia wniesionych zaliczek i poniesionych kosztów na centralne ogrzewanie w wyniku czego mieszkańcy z budynków nieopomiarowanych otrzymali zwrot w wysokości 273 869,66 zł natomiast w budynkach z zamontowanymi podzielnikami kosztów ogrzewania zwrot wyniósł 108 241,13 zł.



INWESTYCJE ZREALIZOWANE W 2025 ROKU

Działalność inwestycyjna Spółdzielni jest realizowana w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą roczne plany remontów. W ramach remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych w 2025 r. wykonano:

• ogrodzenie z tyłu budynku przy ul. Rydygiera 9A;

• utwardzenie terenu na działce nr 2928/4 jako ciągu komunikacyjnego dla pieszych oraz jako dojazd do budynku nr 17 przy ul. Kolejowej (dojazd dla służb ratunkowych);

• naprawę istniejących urządzeń zabawowych na placach zabaw będących w zasobach SML-W;

• modernizację wiaty na odpady komunalne przy budynku na ul. Kolejowej 18;

• montaż nowej wiaty na odpady komunalne przy budynku na ul. Kolejowej 17;

• płukanie wymienników ciepła JAD w węzłach budynków przy ul. Nidzicka 13, 15, Karłowicza 2, 6, oraz Norwida 1, 3, 5;

• remont wewnętrznych linii zasilających w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Nidzickiej 9;

• remont istniejącego oświetlenia ulicznego znajdującego się na terenach SML-W;

• demontaż istniejących wodomierzy mieszkaniowych oraz montaż nowych wodomierzy z nakładką radiową wraz z uruchomieniem i wdrożeniem systemu do zdalnego odczytywania danych z wodomierzy zamontowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych będących w zasobach SML-W (Norwida 9, 11, 15, 17, 19, 21, 27);

• remont klatek schodowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Norwida 23;

• remont części balkonów w budynku przy ul. Norwida 21;

• remont przyłącza kanalizacyjnego do budynku przy ul. Lenartowicza 3;

• montaż lamp z czujnikiem ruchu w budynkach przy ul. Norwida 15, Norwida 25, Leśna 9, Leśna 9A;

• 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 2025 r. zorganizowano:

A/ Dzień Dziecka – 24.05.2025 r.

B/ Teatr przy stoliku – 08.03.2025 r. i 07.12.2025 r.

Dopełnieniem prowadzonej działalności są wydawane biuletyny informacyjne dla mieszkańców, w których na bieżąco można śledzić działania Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni. W roku 2025 odbywały się również dyżury przedstawicieli Komendy Powiatowej Policji (1 raz w miesiącu). Adwokat Spółdzielni udzielał porad prawnych dla naszych członków.

„TEATR PRZY STOLIKU” – 07.12.2025.r.