

Sprawozdanie z działalności Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wieluniu za 2018 rok

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się na realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi zatwierdzonymi przez statutowe organy samorządowe, przyjętych kierunkach działania przez Walne Zgromadzenie WSM oraz na wykonywaniu zadań wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

W roku 2018, podobnie jak w latach poprzednich, Spółdzielnia podejmowała działania polegające przede wszystkim na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi zasoby spółdzielcze oraz zasoby stanowiące przedmiot odrębnego prawa własności w nieruchomościach stanowiących współwłasność Spółdzielni. W celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie prowadzone były planowane prace remontowe i konserwacyjne. Realizowano program działalności społeczno – kulturalnej oraz świadczone były usługi telewizyjne i telekomunikacyjne. Kontynuowano również czynności związane z dalszymi wyodrębnieniami lokali spółdzielczych w indywidualną własność.

Nadrzędnym celem prowadzonej przez Zarząd polityki gospodarczo - finansowej było zapewnienie stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni m.in. poprzez oszczędne gospodarowanie posiadanymi środkami finansowymi, racjonalizację kosztów zarządzania zasobami w elementach zależnych bezpośrednio od Spółdzielni, poszukiwanie oszczędności, intensyfikację windykacji i zaległych opłat za lokale oraz poprawę organizacji i jakości pracy.

W listopadzie 2018 r. został wdrożony internetowy system PORTAL, który umożliwia uzyskanie drogą internetową bieżących informacji dotyczących opłat za lokale oraz opłat wynikających z umów zawartych ze Spółdzielnią, odbieranie faktur, w tym za zużytą wodę oraz innych dokumentów. Rejestracja, założenie i prowadzenie konta Użytkownika jest bezpłatne. Uprawnionymi do korzystania z PORTALU są osoby, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu, bądź są stroną umowy zawartej ze Spółdzielnią. Liczba osób korzystających z PORTALU stale się powiększa.

Analizując sytuację w naszej Spółdzielni na przestrzeni minionego roku mimo szeregu niekorzystnych uwarunkowań udało się podsumować miniony rok dobrym wynikiem finansowym oraz zrealizować przyjęte założenia, a zaprezentowane poniżej dane liczbowe świadczą o tym, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują zagrożenia dla kontynuacji jej działalności. Odnotować także należy zauważalną dalszą poprawę poziomu utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych.

Dane do oceny działalności Spółdzielni za 2018 rok w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

I. Majątek trwały

Wartość majątku trwałego ogółem netto w Spółdzielni według stanu na 31.12.2018 r. wyniosła 55.133.286,65 zł w tym:

budynki i obiekty inżynierii lądowej	51.351.867,38 tj.	93,1%
grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntu	3.186.034,19 tj.	5,8%
pozostałe środki trwałe	595.385,08 tj.	1,1%

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły (zgodnie ze specyfiką Spółdzielni) budynki i budowle, z których większość to budynki mieszkalne wielorodzinne, pawilony wolnostojące, garaże i inne obiekty infrastruktury techniczno- użytkowej (parkingi, drogi itd.).

W stosunku do stanu na dzień 31.12.2017 r. wartość netto majątku trwałego zmniejszyła się o 1.791.535,05 zł.

W 2018 roku majątek trwały uległ zwiększeniu o wartość zakupów inwestycyjnych, a jednocześnie uległ zmniejszeniu głównie w związku z naliczeniem planowych umorzeń od zasobów mieszkaniowych i amortyzacji od pozostałych środków trwałych oraz z przeniesieniem wartości lokali mieszkalnych i gruntów w odrębną własność.

Na dzień 31.12.2018 r. powierzchnia gruntów wyniosła	418.942 m ²
z czego:	
Grunty na prawach własności i współwłasności stanowiły	297.148 m ²
Wieczyste użytkowanie	121.794 m ²

II. Sprawy członkowskie

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia liczyła ogółem 5.766 członków. Na przestrzeni 2018 roku z rejestru członków usunięto na skutek wykreślenia i ustania członkostwa 194 osób. Na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która umożliwia członkom Spółdzielni ustanawianie prawa odrębnej własności lokali, w 2018 roku wyodrębniono 35 lokali mieszkalnych, 1 lokal użytkowy i 3 garaże.

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności) składa się 125 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 4.829 mieszkaniach, 5 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (w których znajdują się 23 lokale mieszkalne w tym 7 wyodrębnionych) oraz 565 garaży.

Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o 4 wyodrębnione organizacyjnie osiedla oraz Zarząd stanowiący kierownictwo Spółdzielni.

- Administracja os. Armii Krajowej obejmuje 1 107 mieszkań
- Administracja os. Kopernika obejmuje 576 mieszkań
- Administracja os. K. St. Wyszyńskiego obejmuje 1 592 mieszkania
- Administracja os. Stare Sady obejmuje 1 554 mieszkania

Roczne przychody oraz koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	9 191 529,44	9 703 593,71	-512 064,27
z tego:- lokale mieszkalne (bez legalizacji wodomierzy)	8 489 045,66	9 247 581,15	-758 535,49
- lokale mieszkalne legalizacja wodomierzy	260 144,14		260 144,14
- garaże własnościowe	226 165,57	228 024,65	-1 859,08
- lokale użytkowe własnościowe i wyodrębnione	156 529,62	139 914,05	16 615,57
- pozostała działalność GZM	59 644,45	88 073,86	-28 429,41
Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	2 118 128,76	2 118 128,76	0,00
Wywóz nieczystości stałych	838 296,96	838 296,96	0,00
Gospodarka cieplna	7 695 132,70	7 695 132,70	0,00

Powstały niedobór na eksploatacji i utrzymaniu lokali mieszkalnych oraz pozostałej działalności GZM w wysokości (-) 786.964,90 zł proponuje się pokryć dochodem z prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Zgodnie z art. 4 ust.4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ewidencja kosztów eksploatacyjnych prowadzona jest dla każdej nieruchomości odrębnie, prezentowany wynik jest więc sumą wyników uzyskanych dla poszczególnych nieruchomości.

Nadwyżki przychodów nad kosztami centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych za II półrocze 2018 r. w wysokości (+) 625.852,48 zł oraz lokali użytkowych własnościowych

w kwocie (+) 3.611,51 zł przeksięgowane zostały na rozliczenia międzyokresowe przychodów z przeznaczeniem do zwrotu użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych po zakończeniu sezonu grzewczego na dzień 30.06.2019 r.

Gospodarka remontowa Spółdzielni była zgodna z planami przyjętymi przez właściwe statutowo organy w powiązaniu z obowiązującą dla całej Spółdzielni strategią.

W ramach funduszu remontowego w 2018 roku wydatkowano łącznie kwotę 2.783.981,10 zł. Środki te przeznaczone na wykonanie między innymi następujących prac remontowych:

- malowanie elewacji 1 budynku
- malowanie klatek schodowych w 20 budynkach
- malowanie pralni i suszarni w 9 budynkach
- malowanie piwnic w 17 budynkach
- wymianę 15 pionów wodno – kanalizacyjnych w budynkach
- wymianę poziomów zimnej i ciepłej wody w 14 budynkach
- wymianę instalacji elektrycznej w 36 mieszkaniach
- remont 121 szt. balkonów
- naprawę rampy (II etap) przy budynku
- wymianę okienek piwnicznych w 21 budynkach
- krycie dachu papą termozgrzewalną na 1 budynku
- montaż drzwi przeciwpożarowych. do piwnic w 12 budynkach
- wymiana wyeksploatowanych urządzeń zabawowych

W wyniku przeprowadzonych kontroli i wydanych decyzji przez Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Wieluniu zrealizowano budowę drogi i dojazdów przeciwpożarowych w osiedlach Armii Krajowej i Wojska Polskiego.

Ponadto dokonano wymiany nawierzchni 3 parkingów, 6 chodników oraz wejść do klatek schodowych w 2 budynkach, utwardzono teren przy 1 budynku. Pozostała kwota została przeznaczona na wymianę części pionów instalacji wodno – kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania, udroźnienie kanałów wentylacyjnych, remont instalacji domofonowej, impregnację urządzeń zabawowych, białkowanie śmietników, naprawę ławek, piaskownic i znaków, naprawę podłóża w piwnicach oraz inne prace wynikające ze zgłoszeń mieszkańców.

Mimo zmian wysokości stawek opłat za zakup energii cieplnej, program termomodernizacji budynków mieszkalnych pozwolił Spółdzielni na zmniejszenie mocy zamówionej i utrzymaniu zaliczek na ciepło na niezmiennym poziomie od 15 lat. Po rozliczeniu sezonu grzewczego 2017/2018 ponad 79,9 % mieszkańców miało nadpłatę na centralnym ogrzewaniu.

IV. Działalność gospodarcza

W ramach pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia osiąga między innymi przychody z tytułu wynajmu lokali użytkowych, telewizji kablowej, dzierżaw terenów oraz zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi .

Obecnie Spółdzielnia zarządza pięcioma wspólnotami mieszkaniowymi: Moniuszki 3, Moniuszki 3A, os. K. St. Wyszyńskiego 21B, os. K. St. Wyszyńskiego 14B i os. Stare Sady 38.

Telewizja kablowa zajmuje się reemisją programów w dwóch pakietach, nadawaniu własnego programu lokalnego oraz świadczeniem usług w zakresie dostępu do Internetu.

W 2018 roku zainwestowano w modernizację części urządzeń w stacji czołowej TVK oraz sieci kablowej, uruchomiono nowe kanały telewizyjne w jakości HD w pakiecie podstawowym.

Na 2019 rok zaplanowano dalszą rozbudowę systemu dostępu do Internetu w sieci telewizji kablowej, dokończenie procesu wymiany modemów kablowych starszej generacji na wersję 3.0, wyłączenie części kanałów analogowych TV by stworzyć miejsce na transmisję cyfrową.

Liczba abonentów na koniec 2018 r. wynosiła:

- | | |
|--|-------|
| • w zakresie pakietu podstawowego | 5.315 |
| • w zakresie programów polskojęzycznych płatnych | 2.571 |
| • w zakresie dostępu do Internetu | 2.186 |

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej stanowi nadwyżkę bilansową w kwocie 1.524.541,59 zł, która pomniejszona o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 225.266,00 zł stanowi zysk netto w kwocie 1.299.275,59 zł, podlegający podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

V. Działalność inwestycyjna

Spółdzielnia nie prowadziła w 2018 roku działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

VI. Działalność społeczno-kulturalna

Działalność społeczno-kulturalna w Spółdzielni realizowana była w oparciu o plany rzeczowo – finansowe w trzech placówkach: w osiedlu Wyszyńskiego (Spółdzielczy Dom Kultury), w osiedlu Kopernika (Klub Osiedlowy) oraz w świetlicy osiedlowej w os. Armii Krajowej i Bugaj.

W ramach tej działalności organizowane były zajęcia dla dzieci, młodzieży i dorosłych, których celem było stworzenie optymalnych warunków rozwoju zainteresowań oraz organizacji czasu wolnego. Szeroka oferta programowa skierowana była do mieszkańców we wszystkich grupach wiekowych również seniorów. Ważnym założeniem naszych placówek była integracja pokoleń, w tym celu organizowane były wspólne imprezy tematyczne.

Działania dotyczyły wielu obszarów, a w szczególności: kultury, oświaty, sportu, turystyki i rekreacji przy współpracy z organizacjami pozarządowymi, placówkami oświatowymi i kulturalnymi.

Zajęcia prowadzone były cyklicznie w ramach 25 sekcji i grup zainteresowań, w których uczestniczy corocznie ponad 500 osób, realizując swoje zainteresowania i doskonaląc umiejętności w zakresie plastyki, tańca, gimnastyki usprawniającej, modelarstwa, tenisa stołowego, szachów i innych.

WSM przy wsparciu finansowym Urzędu Miejskiego w Wieluniu organizuje corocznie wypoczynek dla dzieci w czasie wakacji oraz ferii zimowych. Koszty działalności społeczno-kulturalnej w skali całej Spółdzielni w roku 2018 wyniosły 350.469,08 zł.

VII. Informacja o pracy Zarządu i służb administracyjno-usługowych WSM

Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym dotyczyła głównie wykonywania obowiązków statutowych, realizowania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz realizacji zadań określonych w rocznych planach gospodarczo-finansowych.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonował w składzie:

Prezes Zarządu – Robert Kaja

Z – ca Prezesa ds. GZM – Marian Ogiela

Członek Zarządu – Barbara Olejnik

Zarząd odbył 24 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 294 uchwały i dokonał 63 skreśleń członków zmarłych.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały:

- Sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- Bieżąca analiza i ocena wyników gospodarczo-finansowych,
- Monitoring zaległości w opłatach za lokale,
- Zagadnienia z zakresu gospodarki lokalami użytkowymi, remontów i modernizacji zasobów, zabezpieczenia BHP i Ppoż., działalności społeczno-kulturalnej, spraw pracowniczych i socjalnych,

Zarząd utrzymywał stały kontakt z władzami Powiatu, Gminy i Zarządami osiedli poprzez udział w spotkaniach i posiedzeniach zarówno ich organów jak i ich przedstawicieli.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w roku 2018 wynosiło 84,52 etatów (w tym 2,41 etatów to osoby przebywające na świadczeniach rehabilitacyjnych i urlopie bezpłatnym), w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek średniego zatrudnienia o 4,39 etatów.

Informacja o średnim zatrudnieniu w latach 2011-2018

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Średnie zatrudnienie w etatach	104,25	99,80	96,25	94,56	93,06	91,40	88,91	84,52

Osobowy fundusz płac wykorzystano w wysokości 4.301.853,18 zł, natomiast średnia płaca po korekcie funduszu płac o odprawy emerytalne wyniosła 4.348,74 zł brutto (3.096,80 zł netto).

VIII. Działania windykacyjne

Windykacja wierzytelności prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa między innymi w oparciu o statut Spółdzielni i kodeks cywilny. Nieterminowe regulowanie zobowiązań przez mieszkańców i kontrahentów może mieć wpływ na obniżenie płynności finansowej Spółdzielni. Dlatego głównym celem windykacji jest poprawa płynności finansowej poprzez systematyczną egzekucję należności przy jednoczesnym zachowaniu standardów etycznych i działania ściśle w granicach prawa.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitorował zaległości w opłatach za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, programy polskojęzyczne płatne i dostęp do Internetu oraz wykorzystywał wszelkie prawnie dozwolone formy windykacji należności w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym oraz sądowym.

W 2018 r. Sąd Rejonowy w Wieluniu rozpatrzył 119 skierowanych przez Spółdzielnię pozwów o zapłatę i na wszystkie wydał nakazy zapłaty. Spośród tej liczby 33 nakazów zostało spłaconych przez dłużników w całości.

Na drogę postępowania komorniczego skierowano 47 sprawy z czego 22 sprawy wyegzekwowano w całości, w pozostałych 25 sprawach postępowanie komornicze jest w trakcie realizacji.

W pozostałych przypadkach pozwani wystąpili do Zarządu Spółdzielni z pismem o przedłużenie terminu spłaty zadłużenia bądź też posiadają wcześniej wydane wyroki sądowe, które już znajdują się w egzekucji komorniczej.

Na dzień 31.12.2018 r. zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, programy polskojęzyczne płatne oraz za dostęp do Internetu wynosiły (łącznie z kwotami zasądzonymi) 693.253,14 zł i w stosunku do zaległości według stanu na dzień 31.12.2017 r. zmniejszyły się o kwotę 62.175,34 zł.

Informacja o stanie zaległości w opłatach za lokale, TVK, Internet w latach 2010-2017

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zaległości w opłatach za lokale, TVK, Internet	814.803,95	783.904,01	678.738,39	634.322,82	597.614,39	564.946,59	496.905,15	459.761,09
Należności zasądzone	1.202.232,64	930.090,21	876.185,29	591.995,48	384.459,47	307.556,94	258.523,33	233.492,05
Razem	2.017.036,59	1.713.994,22	1.554.923,68	1.226.318,30	982.073,86	872.503,53	755.428,48	693.253,14
Roczny przyrost /spadek zadłużenia	-142.995,87	-303.042,37	-159.070,54	-328.605,38	-244.244,44	-109.570,33	-117.075,05	-62.175,34

IX. Kontrole

Bieżące kontrole i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawował Zarząd w ramach kierowania całokształtem działalności Spółdzielni. Również zgodnie ze swymi statutowymi uprawnieniami Rada Nadzorcza monitorowała i oceniała wyniki pracy Zarządu i podległych służb systematycznie analizując sytuację gospodarczą i finansową całej Spółdzielni.

Niezależnie od powyższego, jak co roku szczegółowej specjalistycznej kontroli i ocenie było poddane, przez wybranego przez Radę Nadzorczą biegłego rewidenta, sprawozdanie finansowe za rok 2017.

W roku 2018 Spółdzielnia kontrolowana była również przez:

- Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział w Łodzi w zakresie ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych.
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Łodzi w zakresie między innym prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego.
- Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie. Lustracja pełna działalności spółdzielni za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2017 r.

X. Zamierzenia i kierunki działalności

Zarząd WSM w bieżącym roku podobnie jak w latach poprzednich kontynuował będzie działania w kierunku poprawy stanu technicznego, bezpieczeństwa oraz warunków zamieszkiwania w zasobach spółdzielczych. Podejmowane będą działania w celu utrzymania płynności finansowej oraz kontynuowane będą działania windykacyjne należności z tytułu opłat za lokale ze szczególnym zwróceniem uwagi na skuteczność tych działań. Racionalnie prowadzona będzie gospodarka zasobami mieszkaniowymi poprzez właściwie ustalone potrzeby remontowe i plany remontów co pozwoli chronić substancję mieszkaniową przed dekapitalizacją. Od bieżącego roku planowana jest sukcesywna wymiana pokryć dachowych i wymiana włazów dachowych we wszystkich budynkach. W planie remontów na 2019 r. przyjęto wykonanie tych prac w 16 budynkach.

Kontynuowane będą działania podnoszące estetykę osiedli mieszkaniowych poprzez renowację terenów zielonych, nasadzenia krzewów, naprawę dróg i chodników, a w miarę możliwości wymianę nawierzchni.

W bieżącym roku kontynuowana będzie budowa dróg i dojazdów przeciwpożarowych w osiedlu Kopernika będąca wynikiem przeprowadzonych kontroli i wydanych decyzji przez Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Wieluniu

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie wszystkim mieszkańcom, szczególnie tym, którzy dzielili się z nami cennymi uwagami, opiniami i wspomagali nas w codziennej pracy. Gorące podziękowania składamy Radzie Nadzorczej, której członkowie poprzez pracę w komisjach i na posiedzeniach plenarnych realizowali statutowe funkcje nadzorczo – kontrolne nad pracą Zarządu Spółdzielni.

Wieluń, dnia 29.03.2019 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy
mgr Barbara Olejnik

Podpisy Zarządu:

ZASTĘPCA PREZESA
d/s Gospodarki Zasobami
Mieszkaniowymi
inż. Marian Ogiela

PREZES ZARZĄDU
mgr Robert Kaja