

Sprawozdanie z działalności Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wieluniu za 2019 rok

Zarząd Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, realizując statutowy obowiązek wynikający z § 125 przedstawia Członkom sprawozdanie dotyczące działalności i sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni w 2019 roku.

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 szczególności prowadzone były – głównie jako kontynuacje - prace związane z :

1. zarządzaniem nieruchomościami stanowiącymi zasoby spółdzielcze oraz zasoby stanowiące przedmiot odrębnego prawa własności w nieruchomościach stanowiących współwłasność Spółdzielni,
2. utrzymaniem posiadanych zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie poprzez prowadzenie planowanych prac remontowych i konserwacyjnych,
3. uzyskaniem właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz utrzymaniem stabilnej sytuacji finansowej spółdzielni poprzez między innymi racjonalizację wydatków i kosztów w elementach zależnych bezpośrednio od Spółdzielni oraz poprawę organizacji i jakości pracy,
4. przeprowadzaniem czynności niezbędnych do realizacji wniosków związanych z dalszym wyodrębnieniem lokali spółdzielczych na indywidualną własność członków,
5. zapewnieniem bezpieczeństwa mieszkańcom,
6. prowadzeniem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
7. świadczeniem usług telewizyjnych i telekomunikacyjnych.

W minionym roku rozpoczęta została wymiana pokryć dachowych i wymiana włączów, która będzie kontynuowana w latach następnych we wszystkich budynkach.

W ocenie Zarządu w roku 2019 udało się zrealizować przyjęte założenia, a zaprezentowane poniżej wyniki działalności 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 2019 rok w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

I. Majątek trwały

Wartość majątku trwałego ogółem netto w Spółdzielni według stanu na 31.12.2019 r. wyniosła 53.587.293,69 zł w tym:

budynki i obiekty inżynierii lądowej	49.630.402,49 tj.	92,6%
grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntu	3.142.996,64 tj.	5,9%
pozostałe środki trwałe	813.894,56 tj.	1,5%

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 31.12.2018 r. wartość netto majątku trwałego zmniejszyła się o 1.545.992,96 zł.

W 2019 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 31.12.2019 r. powierzchnia gruntów wyniosła	416.009 m ²
z czego:	
Grunty na prawach własności i współwłasności stanowiły	300.919 m ²
Wieczyste użytkowanie	115.090 m ²

II. Sprawy członkowskie

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia liczyła ogółem 5.839 członków. Na przestrzeni 2019 roku w poczet członków Spółdzielni przyjęto 287 osób, natomiast z rejestru członków usunięto na skutek wykreślenia i ustania członkostwa 214 osób. Na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która umożliwia członkom Spółdzielni ustanawianie prawa odrębnej własności lokali, w 2019 roku wyodrębniono 30 lokali mieszkalnych i 1 garaż.

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	9 178 972,01	10 055 677,33	-876 705,32
z tego:			
- lokale mieszkalne (bez legalizacji wodomierzy)	8 476 604,92	9 603 954,77	-1 127 349,85
- lokale mieszkalne legalizacja wodomierzy	260 182,10		260 182,10
- garaże własnościowe	225 728,90	235 552,44	-9 823,54
- lokale użytkowe własnościowe i wyodrębnione	155 380,34	146 452,45	8 927,89
- pozostała działalność GZM	61 075,75	69 717,67	-8 641,92
Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	2 075 361,29	2 075 361,29	0,00
Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	1 113 644,12	1 113 644,12	0,00
Gospodarka cieplna	7 494 201,55	7 494 201,55	0,00

Powstały niedobór na eksploatacji i utrzymaniu lokali mieszkalnych oraz pozostałej działalności GZM w wysokości (-) 1.135.991,77 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 2019 r. w wysokości (+) 826.648,68 zł oraz lokali użytkowych własnościowych w kwocie (+) 5.155,01 zł przeksięgowane zostały na rozliczenia międzyokresowe przychodów z przeznaczeniem do zwrotu użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych po zakończeniu sezonu grzewczego na dzień 30.06.2020 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 2019 roku wydatkowano łącznie kwotę 5.389.624,03 zł. Środki te przeznaczono na wykonanie między innymi następujących prac remontowych:

- malowanie elewacji 2 budynków
- malowanie klatek schodowych w 21 budynkach
- malowanie pralni i suszarni w 13 budynkach
- malowanie piwnic w 12 budynkach
- wymianę 29 pionów wodno – kanalizacyjnych w budynkach
- wymianę poziomów zimnej i ciepłej wody w 20 budynkach
- wymianę instalacji elektrycznej w 41 mieszkaniach
- montaż zaworów regulacyjnych w 46 budynkach
- wymianę okienek piwnicznych w 35 budynkach
- wymiana pokryć dachowych i wymiana włączów dachowych na 16 budynkach
- montaż drzwi przeciwpożarowych. do piwnic w 6 budynkach
- wymiana wyeksploatowanych urządzeń zabawowych
- wymiana tablic informacyjnych na klatkach schodowych – 76 szt.

W wyniku przeprowadzonych kontroli i wydanych decyzji przez Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Wieluniu zrealizowano budowę drogi i dojazdów przeciwpożarowych w osiedlu Kopernika.

Ponadto dokonano wymiany nawierzchni 1 drogi, 13 chodników oraz wejść do klatek schodowych w 7 budynkach. Pozostała kwota została przeznaczona na wymianę części pionów instalacji wodno – kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania, udrożnienie kanałów wentylacyjnych, remont instalacji domofonowej, impregnację urządzeń zabawowych,

białkowanie śmietników, naprawę ławek, piaskownic i znaków, naprawę podłoża 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 17 lat. Po rozliczeniu sezonu grzewczego 2018/2019 ponad 77 % 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 2019 roku zainwestowano w modernizację części urządzeń w stacji czołowej TVK oraz sieci kablowej, zwiększona została przepustowość łącza transmisji danych do węzła internetowego „Eguinix IX” w Warszawie.

Na 2019 rok zaplanowano wyłączenie kolejnej części kanałów analogowych TV by stworzyć miejsce na usługi cyfrowe, dalszą rozbudowę systemu dostępu do Internetu w sieci telewizji kablowej – zwiększenie pojemności sieci w obszarach o największym obciążeniu, zwiększenie przepustowości łącza transmisji danych do węzła internetowego „EPIX” w Katowicach.

Liczba abonentów na koniec 2019 r. wynosiła:

- | | |
|--|-------|
| • w zakresie pakietu podstawowego | 5.324 |
| • w zakresie programów polskojęzycznych płatnych | 2.529 |
| • w zakresie dostępu do Internetu | 2.209 |

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej stanowi nadwyżkę bilansową w kwocie 1.423.268,02 zł, która pomniejszona o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 239.463,00 zł stanowi zysk netto w kwocie 1.183.805,02 zł, podlegający podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

V. Działalność inwestycyjna

Spółdzielnia nie prowadziła w 2019 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 23 sekcji i grup zainteresowań, w których uczestniczy corocznie ponad 500 osób, realizując swoje zainteresowania i doskonaląc umiejętności w zakresie plastyki, 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 2019 wyniosły 342.913,54 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 27 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 294 uchwały i dokonał 72 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 2019 wynosiło 85,39 etatów (w tym 1,12 etatu to osoby przebywające na świadczeniach rehabilitacyjnych i urlopie bezpłatnym), w stosunku do roku ubiegłego nastąpił wzrost średniego zatrudnienia o 0,87 etatu.

Informacja o średnim zatrudnieniu w latach 2011-2019

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Średnie zatrudnienie w etatach	104,25	99,80	96,25	94,56	93,06	91,40	88,91	84,52	85,39

Osobowy fundusz płac wykorzystano w wysokości 4.774.992,91 zł, natomiast średnia płaca po korekcie funduszu płac o odprawy emerytalne i redukcyjną wyniosła 4.676,04 zł brutto (3.384,81 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 2019 r. Sąd Rejonowy w Wieluniu rozpatrzył 84 skierowanych przez Spółdzielnię pozwów o zapłatę i wydał 83 nakazy zapłaty, 1 uchylono z uwagi na zgon pozwanego. Spośród tej liczby 31 nakazów zostało spłaconych przez dłużników w całości.

Na drogę postępowania komorniczego skierowano 17 sprawy z czego 11 spraw wyegzekwowano w całości, w pozostałych 6 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 31.12.2019 r. zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, programy polskojęzyczne płatne oraz za dostęp do Internetu wynosiły (łącznie z kwotami zasądzonymi) 629.153,95 zł i w stosunku do zaległości według stanu na dzień 31.12.2018 r. zmniejszyły się o kwotę 64.099,19 zł.

Informacja o stanie zaległości w opłatach za lokale, TVK, Internet w latach 2010-2019

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
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	455.441,02
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	173.712,93
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	629.153,95
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	-64.099,19

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 2018.

W roku 2019 Spółdzielnia kontrolowana była również przez:

- Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział w Łodzi w zakresie ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych.

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. Racjonalnie prowadzona będzie gospodarka zasobami mieszkaniowymi poprzez właściwie ustalone potrzeby remontowe i plany remontów co pozwoli chronić substancję mieszkaniową przed dekapitalizacją. Kontynuowana będzie sukcesywna wymiana pokryć dachowych i wymiana

włazów dachowych we wszystkich budynkach. W planie remontów na 2020 r. przyjęto wykonanie tych prac w 22 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 Stare Sady 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 30.03.2020 r.

Podpisy Zarządu: