

Sprawozdanie z działalności Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wieluniu za 2021 rok

Zarząd Wieluńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, realizując statutowy obowiązek wynikający z § 125 przedstawia Członkom sprawozdanie dotyczące działalności i sytuacji ekonomicznej naszej Spółdzielni w 2021 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 :

- zarządzaniem nieruchomościami stanowiącymi zasoby spółdzielcze oraz zasoby stanowiące przedmiot odrębnego prawa własności w nieruchomościach stanowiących współwłasność Spółdzielni,
- utrzymaniem posiadanych zasobów mieszkaniowych w należytym stanie poprzez prowadzenie planowanych prac remontowych i konserwacyjnych,
- 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,
- przeprowadzaniem czynności niezbędnych do realizacji wniosków związanych z dalszym wyodrębnieniem lokali spółdzielczych na indywidualną własność członków,
- świadczeniem usług telewizyjnych i telekomunikacyjnych,
- prowadzeniem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- zapewnieniem bezpieczeństwa mieszkańcom,

W minionym roku realizowana była wymiana pokryć dachowych i wymiana włączów, która będzie nadal kontynuowana w latach następnych we wszystkich budynkach. Dokonano również wymiany podzielników ciepła na elektroniczne z odczytem radiowym.

Działania Zarządu w mijającym roku, podobnie jak w latach poprzednich, ukierunkowane były na racjonalizację kosztów zarządzania zasobami oraz poszukiwanie oszczędności.

W ocenie Zarządu w roku 2021 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 2021 rok w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

I. Majątek trwały

Wartość majątku trwałego ogółem netto w Spółdzielni według stanu na 31.12.2021 r. wyniosła 50.485.626,93 zł w tym:

budynki i obiekty inżynierii lądowej	46.562.455,39	tj.	92,23%
grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntu	3.085.824,93	tj.	6,11%
pozostałe środki trwałe	837.346,61	tj.	1,66%

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 31.12.2020 r. wartość netto majątku trwałego zmniejszyła się o 1.605.332,55 zł.

W 2021 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 31.12.2021 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 31.12.2021 r. Spółdzielnia liczyła ogółem 5.732 członków. Na przestrzeni 2021 roku w poczet członków Spółdzielni przyjęto 183 osób, natomiast z rejestru członków usunięto na skutek wykreślenia i ustania członkostwa 225 osób. Na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która umożliwia członkom Spółdzielni ustanawianie prawa odrębnej własności lokali, w 2021 roku wyodrębniono 22 lokali mieszkalne 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, 6 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (w których znajdują się 24 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	9 728 852,11	11 052 214,05	-1 322 361,94
z tego:- lokale mieszkalne (bez legalizacji wodomierzy)	9 023 463,52	9 948 496,35	-925 032,83
- lokale mieszkalne legalizacja wodomierzy	260 070,40	633 503,83	-373 433,43
- garaże własnościowe	227 622,42	252 277,88	-24 655,46
- lokale użytkowe własnościowe i wyodrębnione	152 924,10	152 604,87	319,23
- pozostała działalność GZM	64 771,67	64 331,12	440,55
Opłaty za gosp. odpadami lok. użytkowe własnościowe	10 558,66		10 558,66
Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	2 275 830,03	2 275 830,03	0,00
Wywóz nieczystości stałych	1 656 150,00	1 656 150,00	0,00
Gospodarka ciepła	11 500 156,68	11 500 156,68	0,00

Powstały niedobór na eksploatacji i utrzymaniu lokali mieszkalnych oraz pozostałej działalności GZM w wysokości (-)1.311.803,28 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 i lokali użytkowych własnościowych za II półrocze 2021 r. w wysokości (+) 628.817,33 zł przeksięgowane zostały na rozliczenia międzyokresowe przychodów z przeznaczeniem do zwrotu użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych po zakończeniu sezonu grzewczego na dzień 30.06.2022 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 2021 roku wydatkowano łącznie kwotę 4.476.942,15 zł. Środki te przeznaczono na wykonanie między innymi następujących prac remontowych:

- malowanie klatek schodowych w 17 budynkach
- malowanie pralni i suszarni w 7 budynkach
- malowanie piwnic w 7 budynkach
- wymianę 56 pionów wodno – kanalizacyjnych w budynkach
- wymianę poziomów zimnej i ciepłej wody w 13 budynkach
- wymianę instalacji elektrycznej w 44 mieszkaniach
- montaż zaworów regulacyjnych w 12 budynkach
- wymianę okienek piwnicznych w 19 budynkach
- wymiana pokryć dachowych i wymiana włączów dachowych na 13 budynkach
- remont balkonów- posadzki i obróbka blacharska – 11 szt.
- wymiana instalacji odgromowej na 17 budynkach
- malowanie elewacji i bram garażowych w 43 garażach
- wymiana wyeksploatowanych 23 urządzeń zabawowych
- wymiana tablic informacyjnych na klatkach schodowych – 66 szt.

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

Ponadto dokonano wymiany 1 chodnika oraz wejść do klatek schodowych w 1 budynku. Wykonano utwardzenie terenu pod 15 miejsc postojowych. Pozostała kwota została przeznaczona na wymianę podzielników kosztów ciepła na elektroniczne z odczytem radiowym oraz 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 podłoga 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. W wyniku wymiany pionów i poziomów ciepłej wody obniżono moc zamówioną o 1MG . Po rozliczeniu sezonu grzewczego 2020/2021 ponad 66 % 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 2021 roku Telewizja prowadziła przede wszystkim bieżącą obsługę usług telewizji cyfrowej i dostępu do internetu. Zakończono proces wymiany przestarzałych modemów na os. Wyszyńskiego i Stare Sady. Planowana na rok 2021 rozbudowa sieci optycznej została przesunięta na rok następny.

Na 2022 rok zaplanowano stopniową modernizację sieci TVK – rozbudowę sieci światłowodowej oraz wymianę części wzmacniaczy budynkowych.

Liczba abonentów na koniec 2021 r. wynosiła:

- | | |
|--|-------|
| • w zakresie pakietu podstawowego | 5.342 |
| • w zakresie programów polskojęzycznych płatnych | 2.413 |
| • w zakresie dostępu do Internetu | 2.333 |

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej stanowi nadwyżkę bilansową w kwocie 1.176.085,61 zł, która pomniejszona o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 211.178,00 zł stanowi zysk netto w kwocie 964.907,61 zł, podlegający podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

V. Działalność inwestycyjna

Spółdzielnia nie prowadziła w 2021 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.

Rok 2021 był rokiem szczególnym, w którym skutki pandemii najbardziej dotknęły działalność społeczno – kulturalną. Działania sekcji i kół zainteresowań mając na względzie bezpieczeństwo oraz troskę o zdrowie uczestników zostały zawieszone. Pracownicy w tym okresie, realizowali zadania merytoryczne za pośrednictwem internetu. Celem tego przedsięwzięcia było zaangażowanie chętnych osób do podjęcia aktywności twórczej i rekreacyjnej w swoich domach.

Powrót do zajęć w formie stacjonarnej przy wzmożonym reżimie sanitarnym nastąpił od 14.06.2021 r.

Koszty działalności społeczno-kulturalnej w skali całej Spółdzielni w roku 2021 wyniosły 434.409,10 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 do dnia 27.10.2021 r.

Członek Zarządu - Barbara Wiśniewska od dnia 28.10.2021 r.

Zarząd odbył 31 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 280 uchwał z czego 1 uchylono.

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 2021 wynosiło 81,28 etatów w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek średniego zatrudnienia o 4,37 etatu.

Informacja o średnim zatrudnieniu w latach 2011-2021

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Średnie zatrudnienie w etatach	104,25	99,80	96,25	94,56	93,06	91,40	88,91	84,52	85,39	85,65	81,28

Osobowy fundusz płac wykorzystano w wysokości 5.179.481,21 zł, natomiast średnia płaca po korekcie funduszu płac o odprawy emerytalne wyniosła 5.295,99 zł brutto (3.822,62 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 2021 r. Spółdzielnia skierowała do Sądów 42 pozwy o zapłatę zaległości, na które wydano 41 nakazów zapłaty, jeden nakaz jest w toku realizacji. Spośród tej liczby 13 nakazów zostało spłaconych przez dłużników w całości.

Na drogę postępowania komorniczego skierowano 15 spraw z czego 2 sprawy wyegzekwowano w całości, w pozostałych 13 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 31.12.2021 r. zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, programy polskojęzyczne płatne oraz za dostęp do Internetu wynosiły (łącznie z kwotami zasądzonymi) 539.351,65 zł i w stosunku do zaległości według stanu na dzień 31.12.2020 r. zmniejszyły się o kwotę 26.025,35 zł.

Informacja o stanie zaległości w opłatach za lokale, TVK, Internet w latach 2012-2021

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Zaległości w opłatach za lokale, TVK, Internet	783.904,01	678.738,39	634.322,82	597.614,39	564.946,59	496.905,15	459.761,09	455.441,02	412.745,23	357.320,72
Należności zasądzone	930.090,21	876.185,29	591.995,48	384.459,47	307.556,94	258.523,33	233.492,05	173.712,93	152.631,77	182.030,93
Razem	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	565.377,00	539.351,65
Roczny przyrost /spadek zadłużenia	-303.042,37	-159.070,54	-328.605,38	-244.244,44	-109.570,33	-117.075,05	-62.175,34	-64.099,19	-63.776,95	-26.025,35

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 2020.

W roku 2021 Spółdzielnia kontrolowana była również przez:

- Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie. Lustracja pełna działalności spółdzielni za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r.

X. Zamierzenia i kierunki działalności

Zarząd WSM w bieżącym roku podobnie jak w latach poprzednich kontynuował będzie działania w kierunku poprawy szeroko rozumianych 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 2022 r. przyjęto wykonanie tych prac w 13 budynkach.

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

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 30.03.2022 r.

Podpisy Zarządu:



Signed by /
Podpisano przez:

Barbara Maria
Wiśniewska

Date / Data:
2022-03-30 12:14



Signed by /
Podpisano przez:

Marian Ogiela

Date / Data:
2022-03-30
12:18



Signed by /
Podpisano przez:

Robert Grzegorz
Kaja

Date / Data:
2022-03-30 12:39